



UNIVERSIDAD LIBRE BOGOTÁ

**IMPLICACIONES FINANCIERAS EN LA CONTABILIDAD DE LOS OPERADORES
HOTELEROS POR LA ADOPCION DEL NUEVO CONCEPTO DE “ACTIVO” DE LAS
IFRS.**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE “MAGISTER EN
CONTABILIDAD”**

CANDIDATOS:

SILVIO MONTIEL PATERNINA

ALCIDES PEÑA SÁNCHEZ

ARIEL ZAMBRANO MEZA

TUTORES DE TESIS:

DR. JESÚS ALBERTO SUAREZ

DR. JAVIER LOBO MARIOTI

JULIO DE 2015.

NOTA DE ACEPTACIÓN:

Firma del Presidente del jurado:

Firma del jurado

Firma del jurado

RECONOCIMIENTO.

Agradezco al ser Supremo que nos da la sabiduría y el tesón para seguir adelante.

Agradezco a la Universidad Libre, que verdaderamente valora y promueve el crecimiento de sus docentes.

Agradezco al Hotel Capilla del Mar y a su operador hotelero Inversiones Turísticas del Caribe Ltda, y a sus directivos por su valioso tiempo y colaboración, y por permitirnos acercarnos desde la academia al sector real de la economía. De ellos obtuvimos la información primaria para desarrollar este estudio de caso.

Agradezco a mis seres queridos, que supieron entender lo importante del esfuerzo, y pacientemente soportar las ausencias de largos fines de semana.

A todos mi gratitud y Muchas Gracias !!.

Alcides Peña Sánchez

RECONOCIMIENTO

Agradezco en primera instancia a Dios por darme la paciencia y la tenacidad de alcanzar esta meta.

A la universidad Libre de Cartagena por haberme por el apoyo que me brindó para lograr este objetivo.

Al operador hotelero Intucaribe Ltda, especialmente a la Contadora y al Representante Legal por la generosa confianza depositada en el equipo investigador al facilitarnos toda la información que requerimos para alcanzar esta meta.

A los docentes que nos brindaron su confianza y compartieron con nosotros sus conocimientos y experiencias, especialmente a Rafael Franco Ruiz, a Jesús Suarez, a Esteban Martínez entre otros.

A los compañeros de otras seccionales y especialmente a los anfitriones de Bogotá que nos acogieron en su hermosa sede del Bosque con mucho afecto y compañerismo. Gracias.

Silvio Montiel Paternina

Tabla de contenido

CAPÍTULO I	12
1. FUNDAMENTO DE LA INVESTIGACIÓN	12
1.1 Introducción.....	12
1. 1.2 JUSTIFICACIÓN	14
2. 1.2.1 JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	15
1.3 Descripción del Problema	16
3. 1.3.1 SÍNTOMAS.....	16
4. 1.3.2 CAUSAS.....	17
5. 1.3.3 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA	17
6. 1.3.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	18
7. 1.3.5 PRONÓSTICO.....	18
8. 1.3.6 CONTROL AL PRONÓSTICO	19
1.4 Objetivos de la Investigación	20
9. 1.4.1 OBJETIVO GENERAL	20
10. 1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	20
1.5 Sujeto de Investigación	20
11. 1.5.1 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL SUJETO	20
12. 1.5.2 CARACTERIZACIÓN DEL SUJETO.....	21
13. 1.5.3 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	22
14. 1.5.4 TRATAMIENTO DE LOS RESULTADOS	23
CAPÍTULO II	24
2. Marco de Referencia.....	24
2.1 Marco Teórico	24
15. 2.1.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	24
16. 2.1.2 ADOPCIÓN DE LAS IFRS A NIVEL MUNDIAL	26
17. 2.1.3 ADOPCIÓN DE LAS IFRS EN COLOMBIA.....	29
18. 2.1.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.	33

2.2 Marco Conceptual.....	34
19. 2.2.1 NORMALIZACIÓN CONTABLE	34
20. 2.2.2 CONCEPTO DE PYMES EN COLOMBIA.....	36
2.3 Marco Legal.....	37
21. 2.3.1 IFRS PARA PYMES	39
CAPÍTULO III	43
3. Metodología de Investigación.....	43
3.1 Método del Estudio de Caso	43
22. 3.1.1 RAZONES PARA USAR EL MÉTODO DE ESTUDIO DE CASO.	44
CAPÍTULO IV	46
4. Marco Jurídico.....	46
4.1 Marco Jurídico del Operador Hotelero	46
23. 4.1.1 MARCO JURÍDICO DE LOS HOTELES EN COLOMBIA:	46
24. 4.1.2 LA ACTIVIDAD HOTELERA:	47
25. 4.1.3 MARCO JURÍDICO DEL CASO ESPECÍFICO	49
26. 4.1.4 ANÁLISIS DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE POSIBILITA LA SITUACIÓN DE CONTROL POR PARTE DEL OPERADOR HOTELERO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS AL NEGOCIO DE LA HOTELERÍA.	49
4.1.4.1 Contrato de Adhesión:	50
4.1.4.2 Contrato de Usufructo:	50
4.1.4.3 Mandato Comercial.	51
CAPÍTULO V	55
5. Análisis del Concepto de ACTIVO Antes y Después de la Adopción de Normas IFRS Para Pymes	55
5.1 Conceptos de “Activo” antes de la adopción de normas IFRS.....	55
5.2 Concepto de “Activos” bajo normas IFRS	57
5.3 Interpretación de las Normas Jurídicas	59
27. 5.3.1 INTERPRETACIÓN EXEGÉTICA DE LAS NORMAS JURÍDICAS:	59
28. 5.3.2 INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LAS NORMAS JURÍDICAS:	60
29. 5.3.3 OTRAS INTERPRETACIONES MODERNAS DE LAS NORMAS JURÍDICAS: ...	60

5.4 Diferencias Conceptuales de “Activo” antes y después de la adopción de las IFRS.....	62
CAPÍTULO VI.....	64
6. Implicaciones de adoptar el concepto de Activos bajo Normas IFRS.	64
6.1 Reconocimiento de los Activos en la Información Financiera del Operador Hotelero.	64
6.2 Caso práctico, Operador Hotelero Intucaribe Ltda.....	65
6.3 Opciones de Adopción para el Operador Hotelero del Concepto de Activo Bajo Normas IFRS.....	66
30. 6.3.1 OPCIÓN QUE SE DESPRENDE DE LA INTERPRETACIÓN EXEGÉTICA DE LA NORMA IFRS-66	
6.3.1.1 Reconocer las Unidades Habitacionales y Depreciarlas.	66
6.3.1.2 Reconocer las Unidades Habitacionales y No Depreciarlas.....	68
6.3.1.3 Opción que se desprende de la Interpretación Sistemática de la Norma IFRS Proponer el ESFA sólo con los Activos Propios del Operador (No Reconocer dentro de los Activos del Operador las Unidades Habitacionales)	69
CAPÍTULO VII.....	70
7. Modelos Financieros de las cuatro opciones planteadas en el Capítulo VI.....	70
7.1. Reconocer las Unidades Habitacionales y Depreciarlas.	70
31. 7.1.1. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PROYECTADO.....	71
32. 7.1.2. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO.	71
7.2. Reconocer las Unidades Habitacionales y No Depreciarlas.....	73
33. 7.2.1 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PROYECTADO.	73
34. 7.2.2 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO.	74
7.3. No Reconocer dentro de los Activos del Operador las Unidades Habitacionales	75
35. 7.3.1. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PROYECTADO.	75
36. 7.3.2. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO.	76
7.4. Opción de Preparar el ESFA del Operador, sólo con sus Activos Propios.....	76
37. 7.4.1. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PROYECTADO.	77
38. 7.4.2. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO.	77
CONCLUSIONES:.....	79
RECOMENDACIONES:.....	82
Referencias Bibliográficas.....	84

TABLA DE ANEXOS

TABLA 1: ESTADÍSTICAS HISTÓRICAS OPERADOR INTUCARIBE LTDA.....	86
TABLA 2: OCUPACIÓN INTUCARIBE LTDA Vs PROMEDIO NACIONAL.....	88
TABLA 3: PORCENTAJE OCUPACIÓN HOTELERA POR REGIONES – 2014 (COTELCO).....	89
TABLA 4: TARIFA PROMEDIO HOTELES POR REGIONES	91
TABLA 5: PROYECCIONES A 10 AÑOS DE OCUPACIÓN, TARIFA PROMEDIO E INGRESOS DE INTUCARIBE LTDA.....	93
ANEXO 1: E.R. PROYECTADO – RECONOCIMIENTO DEL ACTIVO Y SU DEPRECIACIÓN	94
ANEXO 2: B.G. PROYECTADO – RECONOCIMIENTO DEL ACTIVO Y SU DEPRECIACIÓN.....	95
ANEXO 3: E.R. PROYECTADO – RECONOCIMIENTO DEL ACTIVO, NO LA DEPRECIACIÓN....	96
ANEXO 4: B.G. PROYECTADO – RECONOCIMIENTO DEL ACTIVO, NO LA DEPRECIACIÓN.....	97
ANEXO 5: E.R. PROYECTADO – NO RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS DE PROPIETARIOS.....	98
ANEXO 6: B.G. PROYECTADO – NO RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS DE PROPIETARIOS.....	99
ANEXO 7: E.R. PROYECTADO – RECONOCIMIENTO ACTIVOS PROPIOS DEL OPERADOR.....	100
ANEXO 8: E.R. PROYECTADO – NO RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS DE LOS PROPIETARIOS.....	101
ANEXO 9: B.G. PROYECTADO – NO RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS DE LOS PROPIETARIOS.....	102
ANEXO 10: APARTES DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL HOTEL CAPILLA DEL MAR.....	102

RESUMEN

Es un hecho irreversible la aplicación de las IFRS plenas para las empresas del grupo uno y la IFRS para Pymes para las empresas del grupo dos en Colombia (Decreto 3022, 2013), también es una realidad que las cadenas turísticas y los inversores extranjeros en turismo, son empresas globales que tienen como mercado objetivo países de mucho potencial y poco desarrollo turístico como es el caso de Colombia. Es por ello que desde el punto de vista contable se requiere de información comparable con empresas en mercados locales e internacionales.

La adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), ha generado en las empresas y en la comunidad contable cambios trascendentales con respecto a la normativa del Decreto 2649 de 1993. Uno de los cambios más importantes, es la adopción en las empresas del nuevo concepto de “Activos” que trae la Norma Internacional, el cual se estructura alrededor de elementos como el control por parte de la entidad, consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado, la generación de beneficios económicos futuros.

Según datos de la Organización Mundial del Turismo – OMT (PND – Plan Sectorial de Turismo 2014-2018), el sector turístico ha llegado a representar cerca del 9 del PIB mundial y es responsable de 1 de cada 11 puestos de trabajo de muchos países tanto desarrollados, como en vía de desarrollo. Entre el 2010 y el 2013, en promedio, Colombia ha sido destino receptor de más de 3 millones de viajeros extranjeros por año por motivos turísticos, y ha recibido por este concepto, US\$ 12.877 millones en divisas en el mismo período. Estas cifras ubican al sector turismo en el tercer renglón de exportaciones y el primero del sector terciario del país. Los resultados redundan en el reconocimiento de Colombia como líder regional en materia de turismo, y modelo para países emergentes.

En el caso de Cartagena, según (Salazar Z. , 2015) “Los visitantes que llegaron a Cartagena de Indias en 2014 gastaron alrededor 1.023 millones de dólares, una suma que equivale al 7,3% del PIB anual del departamento de Bolívar en el período. Esta es una cifra importante para Cartagena de Indias, y lo es aún más si se tiene en cuenta que el dinero que gastan los turistas en la ciudad se reparte entre muchos subsectores de la economía, y entre muchas personas que ejercen diversos oficios”.

Dada la importancia del Turismo para la economía de Cartagena de Indias, es lo que nos ha motivado a adelantar el estudio de las Implicaciones Financieras en la contabilidad de las empresas del sector hotelero por la adopción del nuevo concepto de “Activo” de las IFRS.

PALABRAS CLAVES:

Concepto de “activo”, recursos, beneficios económicos, control, operador hotelero

CAPÍTULO I

1. FUNDAMENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Introducción

Actualmente entre las mayores preocupaciones de los profesionales de la Contaduría Pública y en general en las empresas Colombianas, se encuentra en el proceso de adopción a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

La investigación tiene como fundamento determinar cuáles son las implicaciones financieras en la contabilidad las empresas del sector hotelero por la adopción del concepto de “Activo” de las IFRS. Mediante el diseño de un modelo financiero, analizaremos las implicaciones que traerá para las empresas del sector hotelero el hecho de reconocer en su contabilidad los activos que en virtud de contratos diferentes al leasing y al arrendamiento operativo, se encuentren bajo su control.

La globalización de la economía, ha logrado la expansión de importantes cadenas hoteleras alrededor del mundo, situación ésta que en no pocos casos conduce a una situación de control sobre activos sobre los cuales el operador no tiene títulos de propiedad.

Según (Friedman, 2012) “La globalización de la economía no es un fenómeno nuevo, la misma, tiene tres etapas: La primera etapa, comenzó en el año 1492 hasta 1800, que se dio con la apertura del Nuevo Mundo al comercio conducida por la expansión técnica y militar de países europeos. La segunda, del 1800 al 2000, se produjo por la integración global dirigida por empresas multinacionales y la tercera cuando surge la tecnología, la cual considera como una red mundial de fibra óptica que configura una

plataforma para múltiples modos de compartir conocimiento y trabajo sin consideraciones de tiempo, espacio, geografía e idioma”.

La expansión de la hotelería en todo el mundo, es consecuencia de la expansión de los capitales foráneos, buscando destinos propicios para la inversión, ésta mundialización de la hotelería se ha dado gracias a las cadenas hoteleras internacionales que actúan como operadores de hoteles, y que desde los diferentes rincones del mundo, incluido Colombia deben suministrar información financiera a sus casas matrices ubicadas generalmente en Europa y en los Estados Unidos de América.

El estudio de caso, que propone esta tesis, se ocupa de analizar las implicaciones en la información financiera del operador hotelero Inversiones Turísticas del Caribe Ltda, por reconocer como activos, las unidades habitacionales que la copropiedad Hotel Capilla del Mar, le ha cedido en calidad de usufructo.

El interés que reviste el caso bajo estudio, se basa en que a la sociedad operadora, bajo la norma local de contabilidad (decreto 2649 de 1993), no le es exigible tener que incorporar dentro de su información contable-financiera los apartamentos que le han sido encomendados para su administración. Sin embargo bajo Norma Internacional de Información Financiera y la adopción del Concepto de “Activo” que trae la misma; es posible que los operadores hoteleros deban reconocer en su contabilidad el inmueble y demás activos que explotan en la prestación del servicio hotelero, y ese reconocimiento tendrá implicaciones financieras en los resultados de los operadores y en los beneficios económicos que deben recibir los propietarios. Es importante aclarar que el reconocimiento de los activos por parte de los operadores hoteleros está condicionado al tipo de contrato que relacione al operador con el propietario del hotel.

Las IFRS, se han ocupado del tratamiento contable y financiero que se le debe dar a un activo cedido bajo un contrato de leasing, o de arrendamiento operativo, sin embargo la norma internacional de información financiera para Pymes, parece que aún no se ha ocupado de otros tipos de contratos. Bajo el nuevo enfoque de las IFRS, el reconocimiento contable de un activo, no radica en la titularidad jurídica de la propiedad de un bien, sino en la situación de control que se mantenga bajo el mismo, y la capacidad de generar beneficios económicos presentes y futuros.

1.2 Justificación

Nuestra tesis tiene como finalidad generar una reflexión, un debate académico alrededor de las implicaciones financieras para algunas empresas por la adopción del concepto de “Activo” introducido por las Normas IFRS, en donde uno de los elementos claves es el control, en vez de la propiedad jurídica de los recursos.

Atendiendo los lineamientos de (Mendez, 1997) nuestra investigación es de carácter teórico-práctico, y se fundamenta en analizar mediante un Estudio de Caso aplicado a la empresa Intucaribe Ltda, cuales son las incidencias financieras para dicha entidad en razón a que la misma a través de un contrato de usufructo ejerce un control absoluto sobre las unidades habitaciones de la Copropiedad Hotel Capilla del Mar.

Deseamos generar una discusión alrededor de la interpretación del concepto de “Activo” que introduce la Norma IFRS, pues de su interpretación, así dependerán las implicaciones financieras hacia el sujeto de estudio.

El tema abordado a más de ser novedoso, busca analizar las incidencias financieras que el reconocimiento de los “Activos” en una situación de Control, tiene sobre el patrimonio de las sociedades mercantiles, y genera expectativas acerca de las incidencias

fiscales para los contribuyentes, y por tanto es nuestra obligación estudiarlo, comprenderlo e introducirlo al plano de la realidad de las empresas, las cuales con seguridad, estarán atentas a esa contribución o aporte que se recibe desde la academia.

La transición de la norma local (decreto 2649 de 1993) a las IFRS para Pymes, genera algún grado de dificultad para que los profesionales contables se ubiquen en ese nuevo contexto normativo; pero esta transición ofrece un mayor grado de dificultad cuando la Norma Internacional, en principio obligaría a que el operador hotelero (usufructuario), reconozca como activos dentro de sus Estados Financieros, las unidades habitacionales que los propietarios (nudo propietario), le han encomendado gestionar, explotando la actividad económica de hotelería.

Es una realidad que el operador hotelero (usufructuario) tiene el control de los activos; según (Salazar, Salazar, & Marin, Contabilidad Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas, 2015), “las condiciones necesarias para que el bien se reconozca como activos son: a) el criterio de control del recurso, b) la probabilidad de que los recursos económicos surjan a la entidad, c) el costo puede ser medido con fiabilidad”.

1.2.1 JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

Debido a la vocación turística de Cartagena, al desarrollo y contribución a la economía local del sector hotelero, a la cada día mayor participación de importantes cadenas hoteleras, que actúan como operadores hoteleros aportando su know how y su experiencia de gestión, es necesario tener claridad acerca del tratamiento contable que se le debe dar a los activos recibidos bajo contratos diferentes al leasing y el arriendo operativo, como por ejemplo bajo un contrato de usufructo.

Según (PND Colombia, 2014) “Un indicador que registró gran dinamismo en Colombia en los últimos cuatro años fue la construcción de hoteles; cuando ingresaron al mercado 726.088 metros cuadrados de áreas culminadas con destino a hotel y se encontraban 8.116.548 más en proceso de construcción, siendo 2010 el año de mayor dinamismo con un crecimiento de 78,1%”.

Hemos escogido la sección 17 de las IFRS para Pymes por considerar que esta norma en particular es pertinente estudiarla, ya que los operadores hoteleros, generalmente explotan unidades habitacionales que les son cedidas mediante contratos, pero que bajo la Norma Internacional, adoptada mediante la ley 1314 de 2009, se considerarían activos, cuya incorporación y reconocimiento en la contabilidad del operador hotelero, tendría fuerte incidencia en los resultados financieros y el patrimonio de la entidad objeto de estudio.

Dada la naturaleza de este tipo de negocios, los hoteles concentran la mayor parte de su inversión en Propiedad Planta y Equipo como el terreno, las edificaciones y la infraestructura de equipos hoteleros relacionados con el servicio de alojamiento y suministro de Alimentos y Bebidas.

1.3 Descripción del Problema

1.3.1 Síntomas.

Los principales hechos o situaciones que según nuestro punto de vista, se pueden considerar como síntomas son:

- a. Con la promulgación a la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, quedó claro que corresponde a las empresas del Grupo II aplicar la IFRS para Pymes.
- b. Existe un posible desconocimiento en algunos operadores hoteleros nacionales o extranjeros de las implicaciones que puede ocasionar la aplicación de la Sección 17 de la IFRS para Pymes en los Estados de Situación Financiera y en el Estado de resultado integral de esos entes económicos.

1.3.2 Causas

La causa del problema aplicable a esta tesis es la incertidumbre que puede presentarse en los Operadores Hoteleros por el hecho de desconocer las implicaciones financieras derivadas de la adopción del concepto de “Activo” de las IFRS, en razón a los contratos que permiten el control absoluto de los recursos por parte del operador.

En la presente investigación, adoptamos la metodología del Estudio de Caso. El sujeto seleccionado es una empresa del sector hotelero que funciona en la ciudad de Cartagena – Hotel Capilla del Mar, y su operador hotelero la sociedad Intucaribe Ltda.

1.3.3 Sistematización del Problema

¿Cuáles son las implicaciones financieras de la adopción del nuevo concepto de “activo” de las IFRS en la contabilidad de empresas del sector hotelero?

¿Es determinante el tipo de contrato entre Intucaribe Ltda y los propietarios de los inmuebles o unidades habitacionales para el tratamiento contable que les debe dar el operador hotelero?

¿Cuáles serían las políticas contables a aplicar en el operador hotelero Intucaribe Ltda con relación a la Propiedad Planta y Equipo?

¿Cuáles serían los posibles escenarios propuestos al operador Intucaribe Ltda para el manejo de la Propiedad Planta y Equipo utilizada en la prestación del servicio de hotelería?.

1.3.4 Planteamiento del Problema

¿Cuáles son las implicaciones financieras de la adopción del nuevo concepto de “activo” de las IFRS para Pymes en la contabilidad del Operador Hotelero Intucaribe Ltda.?

1.3.5 Pronóstico

Teniendo en cuenta lo planteado en el acápite de los síntomas, se ha identificado como pronóstico la siguiente situación. Es un hecho irreversible la aplicación de las IFRS plenas y IFRS para Pymes en Colombia. Para el primer caso el proceso de transición inició a partir del 1º de enero de 2014. En el caso de las Pymes, que es el objeto de nuestro trabajo será a partir del 1º de enero de 2015. Para el sector hotelero de Cartagena es de vital importancia cumplir con esta obligación, con ello se espera acceder a una información

contable de alta calidad con plenos atributos de transparencia y fiabilidad en la información financiera, y que de paso abre las puertas al crédito otorgado por el sector financiero internacional y a la inversión extranjera.

De no desarrollarse adecuadamente este proceso de adopción, se incrementará, además, el nivel de incertidumbre sobre la información contable y financiera presentada por las cadenas hoteleras y operadores hoteleros a sus respectivas casas matrices en sus países de origen, especialmente en las cifras relacionadas con la sección 17 de la IFRS para pymes. Este hecho generaría pérdida de credibilidad entre las partes interesadas, en relación con los resultados económicos de las empresas y el valor de su patrimonio revelados por estados financieros que no expresarían en debida forma su realidad socio económica.

1.3.6 Control al Pronóstico

Con base en el pronóstico planteado en el punto anterior, se presenta como control al pronóstico una hoja de ruta que visibilice una propuesta que contribuya con la aplicación de la sección 17 de la IFRS para Pymes al manejo contable de la propiedad, planta y equipo de la Copropiedad Capilla del Mar y su operador hotelero, y resalte las implicaciones de la adopción de la norma en los estados financieros.

Consideramos importante esta propuesta, porque los resultados de la investigación, pueden ser aplicados a otros operadores hoteleros que se encuentren en similitud de condiciones al operador Intucaribe Ltda.

1.4 Objetivos de la Investigación

1.4.1 Objetivo General

Determinar las implicaciones financieras de la adopción del nuevo concepto de “Activo” de las IFRS para Pymes en la contabilidad del Operador Hotelero Intucaribe Ltda.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Analizar las concepciones teóricas de “Activo” utilizadas antes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Determinar las Implicaciones financieras de adoptar el concepto de “Activo” bajo Normas IFRS para el Operador Intucaribe Ltda.
- Elaborar un modelo financiero en base a las proyecciones económicas a diez (10) años del operador hotelero Intucaribe Ltda, para describir las implicaciones financieras originadas en la adopción del concepto “Activo” de las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia.
- Proponer recomendaciones para los operadores hoteleros que en una situación de control deban reconocer en su contabilidad activos que no son de su propiedad.

1.5 Sujeto de Investigación

1.5.1 Descripción y Definición del Sujeto

El sujeto de esta investigación es el Hotel Capilla del Mar de la ciudad de Cartagena, y su operador hotelero, la sociedad Inversiones Turísticas del Caribe & Cía.

Ltda, en adelante Intucaribe Ltda, a los cuales se les hará un Estudio de Caso que conlleve a la aplicación de la sección 17 de la IFRS para pymes.

La empresa operadora, nació a la vida jurídica mediante la Escritura Pública número 197 de 1973 otorgada por la Notaría Primera de Cartagena e inscrita por la misma el 21 de febrero de 1973 bajo el número 735 del libro respectivo, y su actividad económica principal es la administración y explotación de hoteles, restaurante, bares, salones de fiesta y toda clase de actividad relacionada con la hotelería en general.

El establecimiento hotelero gestionado, Hotel Capilla del Mar, está unido profundamente a la memoria política, comercial y afectiva del país. No es exagerado asegurar que la alta valorización y el auge comercial de la zona de Bocagrande en Cartagena, se debe a la misión que ha cumplido con excelencia este Hotel desde su inicio, el 12 de octubre de 1976, como pionero de un sector que estaba destinado a asumir grandes retos y compromisos, hasta convertirse en lo que hoy todos conocemos, una industria turística de alto nivel competitivo en el mundo entero. Por su excelente política de servicio al cliente, por su permanente preocupación por reinventarse y mantener dentro de los mejores estándares sus instalaciones locativas, es que se considera al Hotel Capilla del Mar como el “Hotel de Colombia en Cartagena”. (Ver anexo n° 1)

1.5.2 Caracterización del Sujeto

La empresa seleccionada para realizar el Estudio de Caso: Intucaribe Ltda, es una de las pymes colombianas dedicadas a la operación de negocios del sector turístico, actualmente es la

empresa operadora del Hotel Capilla del Mar, dedicada a través de sus 203 habitaciones a prestar el servicio de alojamiento y complementarios.

Operador: Para (Campa, 2004) , El operador, es la persona jurídica especializada en la administración y gestión de establecimientos hoteleros, a cambio de lo cual perciben una remuneración que comúnmente recibe el nombre de honorarios o comisiones. La explotación hotelera con todos sus riesgos, depende exclusivamente del operador, y el propietario asume una posición totalmente pasiva y todos los gastos operativos son responsabilidad del operador.

Operado: Es la persona natural o jurídica que cede el inmueble con sus habitaciones y demás instalaciones para que una corporación especializada en gestión de hoteles, se lo administre a cambio de una remuneración pactada.

1.5.3 Instrumentos de Investigación

Para esta investigación se utilizaron instrumentos de investigación, así:

a. Fuentes Primarias:

- Estas fuentes son de información empírica, como son los informes financieros, relación de activos fijos que son explotados por el operador hotelero, pero que no son revelados, ni se encuentran incorporados dentro de la información financiera de los mismos.

b. Fuentes Secundarias:

- Análisis documental de la Ley 1314 de 2009, del Decreto 3022 de 2013, del decreto 2649, El Marco Conceptual de la IFRS Para Pymes y la sección 17 de la misma norma.
- Observación de otros procesos de aplicación de estándares internacionales en otros países y los impactos generados financieros, económicos y contables.
- Entrevistas a profesionales investigadores en el área objeto de investigación.
- Entrevistas a profesionales del área investigada
- Fuentes reales o Empíricas.

1.5.4 Tratamiento de los Resultados

El resultado de esta investigación será entregado a la compañía sujeto de investigación y podrá ser conocido por los interesados como son: los órganos emisores, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, los órganos de control de las pymes, la academia representada por la universidad Libre, y el sector productivo en lo que por sus generalidades pueda ser extrapolado a otras empresas colombianas del sector hotelero con similares características de operación.

CAPÍTULO II

2. Marco de Referencia

2.1 Marco Teórico

2.1.1 Antecedentes de la Investigación

Según (Moreno, 2012) al abordar el tema relacionado con el impacto generado por la adopción de las IFRS en una empresa de servicios públicos colombiana, utilizando para su análisis una metodología descriptiva aplicativa de un caso empresarial del sector servicios públicos colombiano, en donde se toman las condiciones reales de la empresa con sus variables y las analiza. Dicha investigación se basó en fuentes primarias como fue el personal de gerencia y del área financiera de la empresa en estudio, a quienes se les aplicó una entrevista a profundidad; y secundarias como información financiera y administrativa de la organización. Una vez terminado el estudio los principales resultados muestran que la empresa de servicios públicos E.S.P. debe hacer ajustes a las políticas contables, procedimientos contables y en el manejo de activos fijos, cuentas por cobrar entre otras, para ajustarse al cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.

Por tal razón, se toma el anterior estudio como antecedente de investigación el cual aportará significativamente herramientas que la investigadora utilizó para el desarrollo del mismo, dando a conocer los resultados obtenidos, los cuales serán analizados y tenidos en cuenta para el desarrollo y ejecución del actual estudio.

En julio de 2014, la Superintendencia de Sociedades expidió la Guía Práctica para elaborar el Estado de Situación Financiera de Apertura bajo IFRS para PYMES, la cual brinda orientación y apoyo a los entes económicos del grupo 2, en el proceso de elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura, exigido por la Sección 35

(Transición hacia la IFRS para las PYMES) de la IFRS para las PYMES, con el propósito de definir los principios para los primeros estados financieros del ente preparados de acuerdo con este estándar, en relación con la transición desde la normativa local aplicada por cada ente en particular. Esta guía se toma como un antecedente para la investigación porque será de mucha utilidad para la realización del trabajo técnico de la misma como aspectos de obligatorio cumplimiento en la transición a IFRS Pymes.

La propiedad Planta y Equipo, y la Propiedad de inversión, tienen gran importancia dentro del Estado de Situación Financiera de las empresas hoteleras, porque agrupa el conjunto de inversiones de capital en terreno, edificaciones, vías de acceso a sitios de interés, ascensores, equipos de aire acondicionado central, subestación eléctrica, dotación de las habitaciones, equipos de restaurantes y bares etc. Su importancia depende no sólo de los montos dinerarios invertidos, sino que de ellos depende la prestación de los servicios hoteleros y complementarios. En consideración a ello, el inversor hotelero, los administradores y sus operadores deben ser plenamente conscientes de los efectos que sobre su información financiera y patrimonial ocasiona la adopción de las IFRS para Pymes.

De acuerdo a la información contenida en (Hilton, 2015), En Cartagena de Indias, desde el año 1980, abrió sus puertas el Hotel Cartagena Hilton, el cual provee información financiera de sus negocios a su casa matriz Hoteles Hilton Hotels & Resorts en Texas Estados Unidos, este es el antecedente más conocido de empresas hoteleras que deban adecuar su información a las necesidades de su casa matriz, pero con la presencia de cadenas internacionales nuevas como: La cadena Karisma Hotels & Resort, Radisson,

Sonesta, Holiday Inn, Sheraton, Marriott, Iberostar, Meliá, Global, Royal e Intercontinental, esta actividad de proveer información a las casas matrices, se multiplica.

Es un indicador importante la llegada de cadenas hoteleras, que vieron en Cartagena una ciudad con una posición geográfica privilegiada (a media distancia entre Norte y Sur América), con incentivos tributarios para la hotelería en el impuesto de renta; esta situación generará un reto para las autoridades distritales en las inversiones de infraestructura en vías y seguridad requeridas para colocar a Cartagena a la altura de los mejores destinos turísticos del Caribe; pero este reto no es solo de tecnología dura e inversión en infraestructura, sino también en tecnología blanda, y los contadores y administradores de las nuevas cadenas hoteleras deben estar a la altura de la preparación de información financiera bajo el paradigma de una economía mundializada, la necesidad de proveer información financiera a las casas matrices y el aumento de las exigencias de calidad y fiabilidad de la información suministrada por la contabilidad; en ese orden de ideas cobra toda la importancia la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – IFRS.

2.1.2 Adopción de las IFRS a Nivel Mundial

En 1973, se crea el International Accounting Standards Committee -IASC - (Comité de normas internacionales de contabilidad) con sede en Londres, por iniciativa de un conjunto de reguladores mundiales que incluía a Reino Unido e Irlanda, Francia, Alemania, Holanda, Canadá, Australia, Japón, México y Estados Unidos. Esta fundación tiene como objetivo crear y difundir las Normas Internacionales de Contabilidad- NIC, las cuales son un conjunto de postulados generales de Contabilidad, que tienen como fin

estandarizar a nivel mundial las normas con las cuales las empresas de cada país llevan su Contabilidad y además, las interpretaciones de dichas normas, las INIC. (Portal NIC-NIIF, 2014)

En el año 2001 el IASC se transformó en una fundación- IASCF-dando origen al International Accounting Standard Board (IASB), (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad), una organización privada sin ánimo de lucro, encargada de reconocer las normas emitidas por el IASC y de emitir las Normas Internacionales de información financiera (IFRS- IFRS) y sus interpretaciones IFRS. Como el IASB pertenece al sector privado, las normas que emite no tienen carácter vinculante, es decir, que no pueden ser impuestas directamente. Por eso, los miembros del IASB son los encargados y responsables de difundir las normas, persuadiendo a los organismos que regulan cada país para que las adopten y las apliquen, y de esta manera lograr su aceptación a nivel nacional e internacional (Luna & Muñoz, 2011, págs. 27-30).

Es necesario y pertinente hacer una aclaración sobre el paso de NIC a IFRS. Como actualmente el IASB es el organismo que emite las normas del IASC, cumple con la tarea de emitir las Normas Internacionales de Información Financiera –IFRS-, término que incluye además a las NIC y a sus interpretaciones. Esto, porque según resolución del mismo IASB, todas las normas e interpretaciones que había emitido el IASC quedarían en marcha hasta que fueran mejoradas, modificadas o reemplazadas por nuevas normas, atendiendo la dinámica de cambios de la contabilidad internacional. (Zeff, 2012, págs. 121-161). Por eso hoy en día se les denomina IFRS y en algunas ocasiones para no dejar tan implícitas las Normas Internacionales de Contabilidad también se les llama NIC-IFRS.

Las IFRS determinan los requerimientos para reconocer, medir, presentar y revelar la información financiera que es importante en los estados financieros de propósito general, los cuales satisfacen las necesidades de usuarios como accionistas, inversores, empleados, acreedores y el público en general.

El objetivo de estas normas es buscar la transparencia, credibilidad y comparabilidad de la información presentada en los estados financieros de las empresas, dentro de un país o con las de otras naciones. Además, el punto de referencia de las IFRS es el marco conceptual que se basa en los rasgos y nociones de la información que debe reflejarse en los estados financieros.

En el año 1995, como consecuencia de la crisis financiera y los escándalos mundiales por fraudes en las grandes compañías, la Organización Mundial de Comercio (OMC) declaró la adopción de un modelo único internacional de Estándares Internacionales de Contabilidad, poniendo como fecha límite el año 2005. Asimismo en el año 2003 el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional publicaron el estudio denominado Informe ROSC (Cardona Arteaga, 2012, pág. 7) en el cual hacen observaciones y recomendaciones con respecto a la situación actual de la contabilidad y la auditoría en Colombia; donde se destacan entre otras: la sobreoferta de contadores públicos en el país, la baja calidad de los reportes contables y financieros y la extensa normatividad y bases comprensivas de contabilidad en el país.

Actualmente 125 países en los cinco continentes han adoptado las normas internacionales de información financiera, desde los miembros de la Unión Europea hasta países emergentes y potencias como China, India, Brasil etc. (Díaz Henao y Estévez, 2014)

2.1.3 Adopción de las IFRS en Colombia

En Colombia, la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad es un proceso que se viene tratando hace varios años, pero que por varias razones como la existencia de numerosos reguladores y la inestabilidad jurídica, influencia indebida de las normas tributarias, la prevalencia de la forma sobre la sustancia en la representación de la realidad económica, procesos incompletos en la construcción en la aplicación de las normas, entre otros, se ha aplazado debido a las marcadas diferencias entre el enfoque de las Normas Internacionales de Información Financiera y el modelo contable colombiano. (Luna Restrepo, 2011b, pág. 35). (El enfoque de la contabilidad se basa en reglas o normas que surgen de la ley y de instrucciones emanadas de diversos entes gubernamentales y el enfoque de las IFRS en principios)

Teniendo en cuenta las recomendaciones del informe ROSC y la insistencia de la Organización Mundial del Comercio (OMC) sobre la armonización mundial de las prácticas de Contabilidad, con el propósito de dinamizar la inserción de los países en el comercio internacional, Colombia inició el proceso de internacionalización de la contabilidad con la promulgación de la Ley 550 de 1999 (Congreso de la República, 1999) con el propósito de modernizar el sistema contable colombiano. En su artículo 63 esta ley establece, que *“para efectos de garantizar la calidad, suficiencia y oportunidad de la información que se suministre a los asociados y a terceros, el Gobierno Nacional revisará*

las normas actuales en materia de contabilidad, auditoría, revisoría fiscal y divulgación de información, con el objeto de ajustarlas a los parámetros internacionales y proponer al Congreso las modificaciones pertinentes". Sin embargo, esta norma solo tuvo vigencia hasta el 2005, sin lograr el objetivo de armonizar las normas locales con las normas internacionales.

En el año 2007 con el Proyecto de Ley 165 (Cámara de Representantes, 2007), el Estado colombiano adopta las Normas Internacionales de Información Financiera para la presentación de informes contables. Los senadores Simón Gaviria Muñoz y David Luna Sánchez, hacen la propuesta de adoptar las IFRS en Colombia frente a la Cámara de Representantes.

Este proyecto pasó por un lento proceso por el Congreso de la República, ya que comenzó con cuatro (4) artículos en el año 2007, y terminó con dieciocho (18) artículos en la Ley 1314 del 13 de julio de 2009. (Congreso de la República, 2009).

La Ley 1314 de 2009, establece para Colombia el proceso de convergencia de las normas contables nacionales con las de orden internacional Ley 1314/09, art. 1° (Congreso de la República, 2009) también fijó responsabilidades en cabeza de la Contaduría General de la Nación y los Ministerios de Comercio Industria y Turismo y de Hacienda y Crédito Público, serían los entes encargados de *“expedir los principios, normas, interpretaciones y guías de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información, con el fundamento en las propuestas que deberá presentarles el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnica de normas*

contables, de información financiera y de aseguramiento de la información.”. La Junta Central de Contadores seguirá cumpliendo su función de tribunal disciplinario y órgano de registro de la profesión contable (Congreso de la República, 2009)

Aunque en la ley 1314 de 2009 se habla de convergencia, lo que se ha realizado en nuestro país es adopción de las IFRS. La adopción “copia el modelo contable internacional tal y como es formulado por el IASB”, y la adaptación “ajusta o acomoda las IFRS al modelo contable colombiano con el fin de que se represente la realidad contable del país”. (Ocampo Salazar & Echeverría Pérez, Revista Contaduría N° 45, pag.5).

En el 2012, se expidieron los siguientes decretos que reglamentan la Ley 1314 de 2009, estos son:

El Decreto 2706 de 2012, establece el marco técnico normativo de Información Financiera para las microempresas. Se establece un régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas, conforme al marco regulatorio dispuesto en el anexo de este Decreto. Dicho marco regulatorio establece, además, los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y otros hechos y condiciones de los estados financieros con propósito de información general, que son aquellos que están dirigidos a atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. (Ministerio de Comercio Industria y Turismo, 2012)

El Decreto 2784 de 2012, será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1, así: (Ministerio de Comercio Industria y Turismo, 2012)

a. Emisores de valores: Entidades que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores,

b. Entidades de interés público;

c. Entidades que no estén en los incisos anteriores y que cumplan con los siguientes parámetros:

1. Planta de personal mayor a doscientos (200) trabajadores, o

2. Activos totales superiores a 30.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), y

3. Que cumplan con cualquiera de los siguientes requisitos:

i) Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique IFRS plenas;

ii) Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar IFRS plenas;

iii) Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen IFRS plenas.

iv) Realizar importaciones o exportaciones que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las compras o de las ventas, respectivamente.

En 2013 se expidió el Decreto 3022, mediante el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009, en el cual se establece el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2. Este grupo está conformado por las Pymes, es decir, Pequeñas y Medianas empresas. También se incluyen en este grupo aquellas microempresas cuyos ingresos brutos del año anterior hayan sido iguales o superiores a 6.000 SMMLV.

2.1.4 Definición de Términos.

A continuación se definen algunos términos que se utilizarán en el desarrollo de esta investigación:

- **ACTIVOS:**

“Es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos” (Módulo 2: Coceptos y Principios generales, 2009, pág. 18).

- **VALOR RAZONABLE:**

“Esta IFRS define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición” (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF, 2012, pág. A495).

- **ADOPCIÓN:**

“Copia el modelo contable internacional tal y como es formulado por el IASB”

(Ocampo Salazar & Echeverría Perez , 2004, pág. 141)

- **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:**

“Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- *Se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y*
- *Se esperan usar durante más de un periodo”.* (Fundación IASC Módulo 17: Propiedades, 209, pág. 4)

- **COSTO ATRIBUIDO:**

“Un importe usado como sustituto del costo depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había reconocido inicialmente el activo o el pasivo en la fecha determinada y que este costo era equivalente al costo atribuido” (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF, 2012, pág. A1398)

2.2 Marco Conceptual

2.2.1 Normalización Contable

La normalización contable es un concepto jurídico que se apoya en la hermenéutica de la norma contable, con base en los distintos modelos de la teoría contable. En la actualidad, la teoría contable ha tenido dos grandes vertientes de pensamiento. Por una parte, tenemos la teoría positiva de la contabilidad, elaborada principalmente por teóricos de formación económica tales como: Ross Watts, Jerol Zimmerman, Richard Mattessich,

entre otros, que parten del supuesto de describir y explicar el mundo, es decir, lo que hacen los contadores en su práctica contable, para luego teorizar, aduciendo que toda teoría contable debe contribuir primordialmente a la solución de problemas contables. Por otra parte, tenemos la teoría normativa de la contabilidad, la cual parte del supuesto de describir e interpretar el mundo del deber ser, es decir, se funda en principios de contabilidad generalmente aceptados, a partir de los cuales se pretende aplicarlos en el mundo de la práctica. Los principales autores de esta teoría son: Paton W. A. (1922), Canning (1929), Sweeney (1936), Mac Neal (1939), Alexander (1950), Edwards & Bell (1961), Sprouse & Moonitz (1961-62), entre otros. (Biondi, 2013)

Las teorías positivas de la contabilidad son la base conceptual de las normas internacionales de contabilidad, fundadas en teorías económicas que explican y plantean hipótesis de mercados eficientes en sus modelos. (Gomez V., 2004)

Esto ha hecho especialmente difícil el proceso de convergencia, pues se requiere por una parte abrir nuevas posibilidades a la presentación de información contable con otros fines.

En materia de normalización contable el Consejo Técnico de la Contaduría Pública concibe la contabilidad como una disciplina que trata del estudio de los hechos económicos, de su captación, compilación, reconocimiento, medición, información, representación, análisis y control mediante la implementación y aplicación de estructuras sistemáticas de cuentas organizadas de manera lógica, racional y coherente bajo criterios de unidad, objetividad y pertenencia.

2.2.2 Concepto de Pymes en Colombia

El artículo 2 de la ley 905 de 2004, por medio de la cual se modifica la Ley 590 de 2000, establece el concepto de micro, pequeña y mediana empresa como “unidad de explotación económica realizada por una persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicio, rural o urbano”, que responda a los siguientes parámetros (Congreso de la República, 2009)

Mediana Empresa:

- Planta de personal entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores.
- Activos totales por valor entre cinco mil uno (5.001) y treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Pequeña Empresa:

- Planta de personal entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores.
- Activos totales por valor entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Microempresa:

- Planta de personal no superior a los diez (10) trabajadores.
- Activos totales por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes. (Congreso de Colombia, 2004)

Según el censo económico del año 2005, realizado por el DANE, las MIPYME representan el 96.4% de los establecimientos, aproximadamente el 63% del empleo; el 45% de la producción manufacturera, el 40% de los salarios y el 37% del valor agregado. Son más de 650.000 empresarios cotizando en el sistema de seguridad social. La distribución geográfica de las unidades, establece que la PYME en términos generales sigue la misma tendencia del total de la industria manufacturera y reúne prácticamente el 70% en los cuatro (4) principales centros productivos: Cundinamarca–Bogotá, Antioquia, Valle y Atlántico.

Para el IASB, las Pymes son entidades que:

- No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. (Módulo uno: Pequeñas y Medianas entidades, 2009, pág. 6)

2.3 Marco Legal

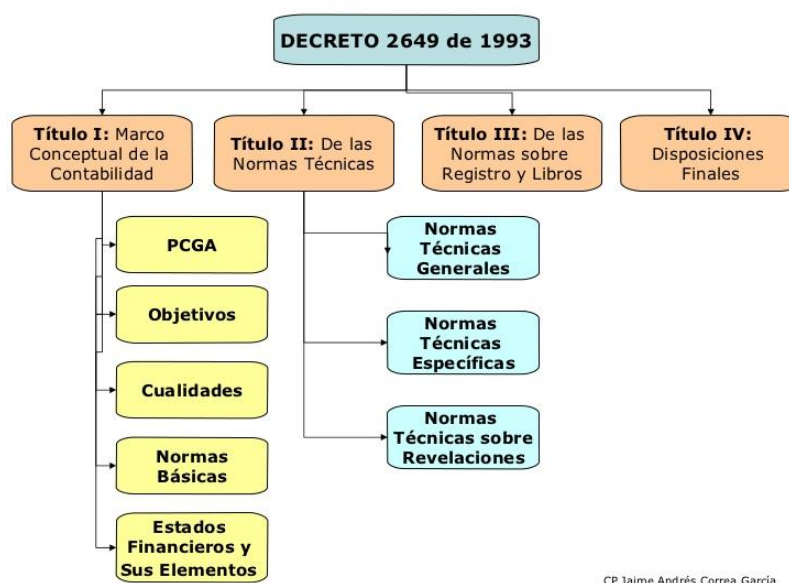
Este de trabajo de investigación está fundamentado legalmente por el DR. 2649 de 1993 y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - IFRS para Pymes.

DECRETO 2649 DE 1993.

A través de este decreto se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia

Este decreto presenta la siguiente estructura

Figura 2 Resumen esquemático Decreto 2649 de 1993



(Correa García, 2010)

Este decreto conformado por, 4 títulos, 6 secciones y 140 artículos establece los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia (PCGA), con los cuales se manejó la contabilidad durante 20 años. (1993- 2013). Sin embargo, el artículo 165° de la ley 1607 de 2012 (Congreso de la República, 2012) establece que “*únicamente para efectos tributarios, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las normas contables, continuarán vigentes durante los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera-IFRS-, con el fin de que durante ese periodo se puedan medir los impactos tributarios y proponer la adopción de las disposiciones legislativas que correspondan. En consecuencia durante el tiempo citado, las bases fiscales de las partidas que se incluyan en las declaraciones tributarias continuarán inalteradas*”. En consonancia con lo anterior, el decreto 2548 del 12 de diciembre de 2014 en su artículo 1°, fija las fechas de vigencia de los 4 años durante los cuales las empresas de cada grupo deben seguir aplicando el decreto 2649 de 1993 y demás

normas locales para efectos fiscales y en forma paralela la normatividad relacionada con las IFRS. El calendario quedó de la siguiente manera:

- Para los preparadores de información pertenecientes al Grupo 1 en los términos del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012 y las normas que lo modifiquen, el período de cuatro (4) años inicia el 1o de enero 2015 y culmina el 31 diciembre 2018.
- Para los preparadores de información pertenecientes al Grupo 2 en los términos del artículo 1o del Decreto 3022 de 2013 y las normas que lo modifiquen, el período de cuatro (4) años inicia el 1o de enero de 2016 y termina el 31 de diciembre 2019.
- Para los preparadores información pertenecientes al Grupo 3 en los términos del artículo 1 del Decreto 2706 2012 y las normas que lo modifiquen, el período de cuatro (4) años inicia el 1o de enero de 2015 y culmina el 31 de diciembre de 2018.

Teniendo en cuenta las disposiciones anteriores, el decreto 2649 de 1993 seguirá vigente por varios años más.

2.3.1 IFRS Para Pymes

La norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - IFRS para las Pymes- fue emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en el año 2009. En la actualidad está por salir la edición actualizada de esta norma.

La norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - IFRS para las Pymes está contenida en las secciones 1 a 35 y en el Glosario. Esta norma viene acompañada de un prólogo, una guía de implementación, una tabla de fuentes, estados financieros ilustrativos y una lista de comprobación de información a revelar y presentar, así como los fundamentos de las conclusiones.

La IFRS para las Pymes se organiza por temas, presentándose cada tema en una sección por separado. Cada sección está conformada por párrafos secuenciales con la misma autoridad dentro de la sección.

En cada sección se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar para los elementos de los estados financieros, las transacciones y otros sucesos que se verán reflejados en los mismos.

A continuación se presenta una relación de las 35 secciones de la IFRS para Pymes.

1. Pequeñas y medianas entidades
2. Conceptos y principios generales
3. Presentación de estados financieros
4. Estado de situación financiera
5. Estado del resultado integral y estado de resultado integral
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultado integral y ganancias acumuladas
7. Estado de flujos de efectivo
8. Notas a los estados financieros

9. Estados financieros consolidados y separados
10. Políticas contables, estimaciones y errores
11. Instrumentos financieros básicos
12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
13. Inventarios
14. Inversiones en asociadas
15. Inversiones en negocios conjuntos
16. Propiedades de inversión
17. Propiedades, planta y equipo
18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
19. Combinaciones de negocio y plusvalía
20. Arrendamientos
21. Provisiones y contingencias
22. Pasivos y patrimonio
23. Ingresos de actividades ordinarias
24. Subvenciones del gobierno
25. Costos por préstamos
26. Pagos basados en acciones
27. Deterioro del valor de los activos
28. Beneficios a los empleados
29. Impuesto a las ganancias
30. Conversión de la moneda extranjera
31. Hiperinflación
32. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

33. Informaciones a revelar sobre partes relacionadas

34. Actividades especiales

35. Transición a la IFRS para las pymes

La empresa debe indicar cuáles de estas secciones aplicará en el manejo de la contabilidad bajo IFRS para Pymes.

CAPÍTULO III

3. Metodología de Investigación

3.1 Método del Estudio de Caso

Para Piedad Martínez Carazo, (Martienz, 2006, pág. 174) “el método de Estudio de Caso, es un método de investigación científica en cualquier área del conocimiento, ha logrado superar el debate generado alrededor del mismo, referente al no cumplimiento de los requisitos de fiabilidad y validez científica asociados a los métodos cuantitativos”.

Según (Martínez Carazo, 2006) “El método de Estudio de Caso, es una herramienta valiosa de investigación y su mayor fortaleza radica en que a través del mismo, se mide y se registra la conducta de las personas involucradas en el fenómeno estudiado, mientras que los métodos cuantitativos sólo se centran en información verbal obtenida a través de encuestas por cuestionarios”.

Para (Peña Collazos, 2009) La metodología de Estudio de Casos consiste en proporcionar una serie de hechos que representen situaciones problemáticas de la vida real para que se analicen y se busquen las soluciones pertinentes bajo un análisis conjunto riguroso.

El Case System pretendía que los alumnos del área de leyes buscaran la solución a situaciones problemáticas concretas y defendiera cada uno, su posición con argumentos sólidos. Este método se cristalizó hacia 1935 y se extendió, primero como metodología docente y luego como recurso investigativo, a otros campos disciplinares. La Universidad de Harvard ha sido líder en generar un número considerable de casos, elaborados por los profesores e investigadores, con fines pedagógicos.

De acuerdo al enfoque de (Niño Rojas, 2011), son investigaciones centradas en el examen de sucesos, acontecimientos o incidentes de una persona o personas. Un Caso equivale al estudio de una situación personal, o de grupos, familias, comunidades. Muchos

académicos critican este tipo de estudios, pues piensan que las conclusiones sobre una situación particular difícilmente se podrían generalizar. Pero en realidad, las conclusiones a las que se llega no necesariamente son para generalizar, pues tiene su propia bondad.

Sabino, citado por Niño Rojas (1998), para superar estas dificultades plantea tres estrategias: *“a) Buscar casos típicos, b) Seleccionar casos extremos, c) Tomar casos marginales”*.

Este tipo de Investigación básicamente es cualitativa, con elementos que pueden caer dentro de la investigación exploratoria o descriptiva. Las técnicas más aplicables pueden ser las entrevistas y encuestas.

3.1.1 Razones Para Usar el Método de Estudio de Caso.

Recogiendo las apreciaciones y conceptos de Martínez Carazo, de Niño Rojas, y de Peña Collazos, hemos escogido la metodología de Estudio de Caso en razón a que la adopción del concepto de “Activo” problematizado, para el operador hotelero Intucaribe Ltda, tendrá implicaciones de tipo financiero, que seguramente no tendrá otro operador que no haya edificado su relación jurídica con el propietario de los inmuebles a través de contratos como el usufructo, el mandato y el de adhesión. Esta situación especial del operador hotelero ya citado, es la que nos permite dar aplicación a las recomendaciones de Sabino (1998) *“a) Buscar casos típicos, b) Seleccionar casos extremos, c) Tomar casos marginales”*.

Somos de la opinión de que el caso bajo estudio, es apropiado y adecuado para aplicar la metodología seleccionada, porque a pesar de que en los tiempos modernos, el negocio de la hotelería, se explota bajo el esquema de operador – operado, son muy pocas las situaciones en las cuales el nexo jurídico se presenta de la forma en que están relacionados Intucaribe Ltda como operador y la Copropiedad Hotel capilla del Mar como

operado, es decir que la selección de nuestro caso, obedece a la selección de un caso extremo.

Según (Yacuzzi, 2005, pág. 6) “Para emprender con éxito el método del Estudio de Caso, son importantes los siguientes factores: a) la pregunta, que desnuda el problema a resolver, b) el control que tiene el investigador sobre el asunto que somete a estudio y c) la edad del problema”. En nuestra situación particular, esperamos que con la solución a la pregunta problema, lograremos reforzar el enfoque teórico - práctico de las implicaciones que traerá sobre la empresa bajo análisis, la adopción de la Regulación Contable (Concepto de Activo de la IFRS para Pymes), y otra es la Practica Contable.

Los investigadores tenemos el conocimiento acerca de las modalidades y esquemas adoptados en la gestión de negocios hoteleros; en cuanto a la edad del problema, creemos que afortunadamente nos encontramos ante un problema contemporáneo de un gran impacto y relevancia en el desarrollo de los negocios, la forma de concebir la Contabilidad, y el desempeño mismo de las actividades profesionales del Contador Público.

Para nuestro análisis, nos apoyaremos en la metodología cualitativa, combinando las herramientas de análisis descriptivo para identificar y describir los distintos factores que ejercen influencia en el fenómeno estudiado, y exploratorias, pues a través de la misma se pretende conseguir un acercamiento entre las teorías inscritas en el marco teórico y la realidad objeto de estudio.

El estudio objeto de nuestra investigación, puede ser replicado en las compañías operadoras de otros hoteles ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias o en otros sitios geográficos en lo que les sea pertinente.

CAPÍTULO IV

4. Marco Jurídico

4.1 Marco Jurídico del Operador Hotelero

4.1.1 Marco Jurídico de los Hoteles en Colombia:

La actividad hotelera en Colombia, se ha venido desarrollando de manera incipiente desde la década del 50 del siglo pasado, sin embargo su regulación era escasa, se encontraba de manera dispersa en el Código Civil Colombiano en los artículos 2265 a 2272; y en el Código de Comercio en los artículos 1192-1193 y 1194, ambas normas jurídicas tanto el Código Civil como el Código de Comercio, referidas al Contrato de Hospedaje.

El Estado Colombiano, tomó conciencia de la importancia del turismo y de la hotelería y procuró su regulación a través de la ley 300 de 1996 o Ley de Turismo, reformada por las leyes 1121 de 2006 y ley 1558 de 2012.

La ley 300 (Congreso de la República, 1996), en el artículo 78, nos define que es un **Establecimiento Hotelero o de hospedaje**, y dice “Se entiende por establecimiento hotelero o de hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje”.

La actividad hotelera en Colombia, está regulada y tiene la vigilancia del Ministerio de Comercio Industria y Turismo. De otra parte mediante incentivos diseñados por el Estado a través de normas jurídicas (leyes y decretos), se ha incentivado la inversión nacional y extranjera en nuevos proyectos hoteleros, esto se ha venido logrando a través de la ley 788 de 2002 (Congreso de la República, 2002), que prevé una exención en el Impuesto de Renta por 30 años para hoteles construidos entre el año 2003 y 2017; otros incentivos no menos importantes como el de las Zonas Francas Turísticas, le aseguran al inversor un tratamiento fiscal preferencial en materia de Impuesto de Renta y de Impuesto al Valor Agregado – IVA.

Según el Plan Nacional de Desarrollo (PND Colombia, 2014), - Todos Por Un Nuevo País Paz, Equidad, Educación: “la gran diversidad de ecosistemas y paisajes de la región Caribe, ha hecho que el turismo sea una de las apuestas productivas priorizada en todos los departamentos de la región”. La producción del sector comercio, restaurante y hoteles representa el 11% del PIB regional (DANE, 2014), sin embargo, el desarrollo de este sector se ha concentrado principalmente en la franja de desarrollo robusto, cuyas ciudades son reconocidas como destinos turísticos nacionales, de hecho, durante el 2013, Cartagena, Barranquilla y Santa Marta recibieron el 17,5% del total de viajeros extranjeros no residentes que llegaron al país y el 16% del total de pasajeros nacionales. (COTELCO NACIONAL, 2014)

4.1.2 La Actividad Hotelera:

La actividad hotelera consiste en ofrecer un servicio de alojamiento a cambio de una contraprestación, servicio básico que, en ocasiones, se complementa con otros servicios

tales como manutención, ocio, etc. La actividad consiste en que el cliente, probablemente atraído por la marca, contacta por medios directos o indirectos con un hotel a través de su central de reservas. La marca y la central de reservas son, por tanto, activos intangibles esenciales en el negocio.

Muchos sectores intensivos en el uso de inmuebles deciden no afrontar la inversión que significa la propiedad de todos o parte de los inmuebles que utilizan. En esos casos surge – como área de gestión – la relación entre el operador hotelero y el propietario. Diversos tipos de contratos entre operadores hoteleros e inmobiliarios- inversores dan lugar a distribuciones del riesgo diferentes, los dos tipos principales son los contratos de explotación y de gestión. (Suarez, 2007, pág. 2)

“Cuando un hotelero decide no tener la propiedad del hotel, puede tener la opción de ser gestor o explotador. Más allá de consideraciones de estrategias corporativas, la decisión sobre un hotel concreto suele depender del riesgo percibido en la explotación. En lugares y tipos de hotel más arriesgados, el hotelero tiende a evitar ese riesgo prefiriendo la gestión. (Suarez, 2007, pág. 9)

Los hoteles de Cadena, son un conjunto de hoteles que pertenecen a una misma marca o empresa, esta agrupación se realiza bajo diferentes modalidades de propiedad y de gestión, generalmente los hoteles que pertenecen a las cadenas, se encuentran distribuidos en diferentes países, si son cadenas internacionales, o en diferentes ciudades si se está dentro del mismo país. La finalidad de esta agrupación es lograr mayor participación y

posicionamiento en el mercado generando una mayor situación de poder y control, obteniendo como resultado prestigio en el mercado nacional e internacional y una mayor rentabilidad. (Barrera. J, 2013, pág. 22) Según De Magdaleno, Barcala y Díaz (De Magdaleno, 2009), *“Las cadenas hoteleras utilizan varios tipos de contratos para organizar su red de establecimientos: franquicia, contrato de gestión, arrendamiento, gestión de una filial y gestión directa”*.

Son pocos los negocios organizados alrededor de un vínculo contractual como el *usufructo*, este ha sido el tipo de negocio jurídico suscrito entre el operador Intucaribe Ltda y los propietarios de las unidades habitacionales. Por esta razón haremos un análisis detallado de las características más importantes de este contrato, del de mandato, y del contrato de adhesión.

4.1.3 Marco Jurídico del Caso Específico

El contrato entre la Copropiedad del Apartahotel Capilla del Mar y el operador Intucaribe Ltda, está contenido en el Reglamento de Copropiedad que conforma el anexo número uno de este trabajo.

4.1.4 Análisis del Negocio Jurídico que Posibilita la Situación de Control por Parte del Operador Hotelero de los Inmuebles Destinados al Negocio de la Hotelería.

Pensamos que la relación entre el Operador Intucaribe Ltda y los propietarios de las unidades habitacionales, es transversal a los siguientes contratos.

4.1.4.1 Contrato de Adhesión:

Para (Larroumet, 1999) *el contrato de adhesión: “Es aquel en el que se somete la libertad contractual de un contratante al querer del otro, que está en condiciones de imponer al primero las estipulaciones del contrato”, precisa que “la ausencia de libre negociación no constituye un obstáculo para hacer entrar el contrato de adhesión dentro del marco del concepto de contrato, puesto que obedece a la característica común de todos los contratos, o sea, la voluntad de vincularse jurídicamente.”*

4.1.4.2 Contrato de Usufructo:

El Código Civil Colombiano, en sus artículos 823, 824 y 826 entre otros, define así el usufructo: “El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible”. “El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario, y el del usufructuario. Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad”. “El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito”. (Tafur González, Código Civil Colombiano - Edición: 34^a, 2015)

Según (Melich Salazar, 2003) “El usufructo, no es más que un simple derecho de usufructo. Pues el usufructuario, no solo disfruta una cosa, sino que la posee, hace suyos los frutos que pueda producir la cosa si es fructífera (como lo es una finca e incluso un apartamento que se pueda arrendar y dar una renta). Por esta razón algunos autores

prefieren definir el usufructo como el señorío o las más amplias facultades que se pueden conceder al titular de un derecho real dentro de los límites institucionales. Los límites del usufructo son dos: conservar la forma y conservar la sustancia. Esto quiere decir que el usufructuario tiene prohibida dos cosas, alterar la cosa de manera que la misma, al devolverla, no sea la misma que recibió en usufructo y alterar la forma que tenía la cosa que recibió de manera que esta no pueda ser reconocida por su propietario. La nuda propiedad, es una potencialidad que tiene el derecho de propiedad de recuperar las facultades que le han sido sustraídas a favor del usufructuario. Lo más importante de la nuda propiedad, es la posibilidad de readquirir esas facultades perdidas volviendo a ser un propietario pleno, cuando el usufructo se extinga”.

4.1.4.3 Mandato Comercial.

El Código Comercio Colombiano anotado y comentado por Hildebrando Leal Pérez, establece, en sus artículos 1262, 1263 y 1264 entre otros se ocupa del Contrato de Mandato Comercial en los siguientes términos: *“El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante.*

El mandato comprenderá los actos para los cuales haya sido conferido y aquellos que sean necesarios para su cumplimiento. En mandato general no comprenderá los actos que excedan del giro ordinario del negocio, o negocios encomendados, salvo que se haya otorgado autorización expresa y especial.

El mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o usual en este género de actividades, o, en su defecto, a la que se determine por medio de peritos. Cuando el mandato termine antes de la completa ejecución del encargo, el mandatario tendrá derecho a un honorario que se fijará tomado en cuenta el valor de los servicios prestados y la remuneración total del mandato. Si la remuneración pactada se halla en manifiesta desproporción, el mandante podrá demandar su reducción, probando que la remuneración usual para esa clase de servicios es notoriamente inferior a la estipulada o acreditando por medio de peritos la desproporción, a falta de remuneración usual. La reducción no podrá pedirse cuando la remuneración sea pactada o voluntariamente pagada después de la ejecución del mandato". (Leal, 2005, pág. 237)

Analizadas las características de los contratos de adhesión, usufructo y de mandato, definitivamente podemos decir que los tres de alguna manera permean, o de manera transversal, se hallan presente en la relación jurídica que se da entre la Copropiedad del Apartahotel Capilla del Mar y el operador hotelero Intucaribe Ltda, esta afirmación la hacemos en razón a lo siguiente:

Contrato de Adhesión: Los propietarios de las unidades habitacionales, adhieren a las condiciones propuestas en el Reglamento de Copropiedad Capilla del Mar a favor del Operador Hotelero, la parte que adhiere (propietarios), no es necesariamente es la más débil económicamente. En cuanto a la autonomía para contratar, ésta si existe, pero limitada, pues la decisión de contratar es libre, carece de vicios, el contrato tiene objeto y causa lícitos, pero los propietarios no están en condiciones de alterar o modificar el clausulado del mismo y a él adhieren una vez adquieren la propiedad de los apartamentos. Es decir los

propietarios aceptan que el bien del cual poseen el título de propiedad, será destinado única y exclusivamente en el negocio de hotelería, que sólo podrá ser ocupado por el propietario o sus familiares, previa reservación y para ello debe producirse el pago de un precio o tarifa por la habitación. Bajo esta modalidad de contratación, el propietario sólo posee un derecho, mas no tiene el control ni la disposición de su inmueble. El propietario lo puede permutar o vender, para lo cual no tiene ninguna limitación.

El *Usufructo*, citado en el Reglamento de Copropiedad del Aparta hotel Capilla del Mar, también aplica en la relación jurídica, pues: “los propietarios de los apartamentos, se obligan a cederlos en usufructo al operador Intucaribe Ltda, quien lo explotara económicamente bajo el servicio de alojamiento y complementarios, y rendirá cuentas periódicamente al nudo propietario”.

El *Contrato de Mandato*: Encontramos que también dicha modalidad contractual, se haya presente en la relación entre operador y operado, pues la Copropiedad Hotel Capilla del Mar, le encarga el mandato de gestionar la unidades habitacionales a la empresa Intucaribe Ltda. **A cambio este recibe una remuneración equivalente al 10% de la venta neta de alojamiento, y debe rendir cuentas de su gestión en la asamblea anual de copropietarios, además de que con periodicidad mensual, se le informa a los copropietarios de los resultados de alojamiento y de los hechos relevantes acaecidos en la operación.**

Puesto en contexto la relación contractual entre el operador hotelero Intucaribe Ltda y la Copropiedad Capilla del Mar, caben las siguientes reflexiones:

Los contratos analizados: mandato, adhesión y usufructo, en donde a pesar de presentarse el control de los activos por parte del operador, no son mencionados en las IFRS Plenas, ni para Pymes; la mención que encontramos en estas normas, es sólo del contrato de arrendamiento financiero y del arrendamiento operativo.

En consideración a lo anterior, ¿Es pertinente plantear que bajo la Sección 17 de la IFRS para Pymes, que el operador, deba reconocer en la contabilidad las unidades habitacionales operadas como activos?

¿Si la norma no se refiere a este tipo de relaciones contractuales (usufructo, adhesión y mandato) de manera taxativa como lo hace con el arrendamiento operativo o con el leasing, debemos abstenernos de hacer el reconocimiento de los activos?

¿A pesar de que el operador ejerce absoluto control sobre los activos, estaremos ante un vacío normativo de las IFRS plenas y de las IFRS para Pymes en lo referente al reconocimiento de recursos controlados?

¿Ante un vacío normativo para el reconocimiento de los activos cedidos: mandato, adhesión y usufructo, que es lo recomendable hacer?

CAPÍTULO V

5. Análisis del Concepto de ACTIVO Antes y Después de la Adopción de Normas IFRS Para Pymes

5.1 Conceptos de “Activo” antes de la adopción de normas IFRS.

La doctrina contable, se ocupó del concepto de Activo, y en ella siempre primaron el concepto de propiedad del Recurso. La revisión sistemática de esta definición nos lleva a concluir que si la empresa no incurría en desembolsos o erogaciones para adquirir el recurso, no estábamos en presencia de activo, aunque el recurso fuese capaz de generar beneficios futuros, y correspondiese a eventos pasados.

La definición de Activos según (Decreto 2649, 1993), Art. 35. Activo. “Un activo es la representación financiera de un recurso obtenido por el ente económico como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan a la empresa beneficios económicos futuros”.

Para (Guajardo, 2004) “Activo, es un recurso económico de propiedad de una entidad que se espera rinda beneficios en el futuro”.

Según (Coral & Gudiño, 2005), “Activo Representa los bienes y derechos apreciables en dinero, de propiedad de la empresa. Se caracterizan por: Estar a) en capacidad de generar beneficios o servicios, b) Estar bajo el control de la empresa, c) Generar un derecho de reclamación.

También hemos encontrado la definición de (Paz Zavala, 2007) “Activo el conjunto de recursos (bienes, derechos y servicios) propiedad de una entidad. Estos recursos se derivan de operaciones pasadas, en donde en su adquisición se afectó económicamente a la

entidad. Así mismo, deben estar controlados y cuantificados en términos monetarios, esperándose de ellos beneficios económicos futuros”.

Para (Horgren, Walter, & Bamber, 2003), “El activo se compone de los recursos económicos de una empresa, de los cuales se espera que generen beneficios en el futuro”.

Según (Ferro Mojica, 2000) “En la terminología contable, se les llama activos a todos los bienes que tiene una persona o empresa, sin importar en que estén representados (dinero, deudas a favor, bienes raíces, vehículos, etc.) o donde se encuentren (en el país o en el exterior)”

Según (Rajadel, Trullas, & Pep, 2014): “El Activo muestra el conjunto de bienes y derechos que la empresa posee en un Determinado momento expresado en unidades monetarias. También representa la utilización que la empresa ha dado en ese momento a sus recursos”.

De acuerdo a (Romero, 2006): “El activo está integrado por todos aquellos recursos de que dispone la entidad para la realización de sus fines, los cuales deben representar beneficios económicos futuros fundadamente esperados y controlados por una entidad económica, provenientes de transacciones o eventos realizados, identificables y cuantificables en unidades monetarias”.

Autores como (Hoerngren, Sumden, & Eliot, 2000) “Activos Son los recursos económicos que se espera que aumenten, que generen futuras entradas de efectivo, que reduzcan o eviten futuras salidas de efectivo; por ejemplo, caja, inventario y equipo”.

Según autores como (Rincón, Lasso, & Parrado, 2012), “Activos agrupan el conjunto de cuentas que representan los bienes y derechos tangibles e intangibles de propiedad del ente económico de los cuales se espera tener beneficios presentes o futuros, que, en la representación de su utilización, son fuentes potenciales de beneficios”.

Para (Calderón, 2007), “Un activo es la representación financiera de un recurso obtenido por el ente económico como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan a la empresa beneficios económicos futuros”.

De acuerdo con (Estupiñan, Estado de Flujo de Efectivo y de Otros Flujos de Fondo - Segunda Edición, 2009), “Activos, agrupa el conjunto de las cuentas que representan los bienes y servicios tangibles e intangibles de propiedad del ente económico, que, en la medida de su utilización, son fuente potencial de beneficios presentes o futuros”.

Para autores como (Stickney C. , Weil, Schipper, & Francis, 2012) “Los activos constituyen recursos económicos con el potencial de proporcionar futuros beneficios económicos a la empresa. Las inversiones de la empresa en elementos que entregan capacidad productiva constituyen ejemplos de activos”.

5.2 Concepto de “Activos” bajo normas IFRS

Diversos autores, nos han compartido su definición de activos bajo Norma Internacional de Información Financiera:

Según (Salazar, Salazar, & Marín, Contabilidad Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas - 1a Edición., 2015), Podemos resaltar dos elementos principales de la definición de un activo:

- a). Beneficios económicos Futuros: Se define como el potencial para contribuir directa o indirectamente a los flujos de efectivo de la entidad. Además de los activos que se utilizan directamente en la generación de ingresos, existen otras formas posibles de probar la existencia de beneficios económicos. El ahorro de pagos en el futuro, la posibilidad de uso en sus operaciones o su potencial de intercambiarlo por otros activos son generalmente evidencia de los beneficios económicos incorporados en un activo.
- b). Control: Es la posibilidad de obtener los beneficios económicos incorporados en los activos y de restringir a otros que accedan a estos beneficios. La propiedad es una buena medida de control, aunque no en todos los casos el control se prueba con la propiedad. Por

ejemplo, en un contrato de arrendamiento, si bien es el arrendatario generalmente quien puede demostrar el control sobre los beneficios económicos del bien arrendado y por tanto será el arrendatario (y no el arrendador) quien contabilice el bien como activo en sus estados financieros.

Para (Mallo & Pulido, Normas Internacionales de Contabilidad NIIF, 2006). “Un activo representa un recurso controlado económicamente por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual se espera la obtención de futuros rendimientos.

La expectativa de obtención de rendimientos futuros se asocia con un alto grado de probabilidad de que el activo producirá rendimientos, aunque no sea seguro que ello ocurra. La inexistencia de rendimientos futuros, o una probabilidad de menor grado de que estos se generen, no encajan en el ámbito de la definición del activo y, en consecuencia, no permite capitalizar tal transacción.

Los rendimientos futuros deben identificarse con su potencial para contribuir directa o indirectamente, por si solo o en unión con otros elementos, a favor de generar flujos de efectivo en beneficio de la empresa que se reporta.

Un recurso económicamente controlado implica la disposición a favor de la empresa de los rendimientos producidos, aunque ello no implica la propiedad de dicho activo”.

De acuerdo a (Estupiñan, Estados Financieros Básicos Bajo NIC/NIIF 2a Edición., 2012), “Activos, son recursos en efectivo, derechos, elementos, bienes tangibles e intangibles controlados por la empresa como resultado de eventos anteriores, de los cuales se esperan beneficios futuros, estos se medirán cuantitativamente empleando las siguientes bases de medición.....”.

Según (Godoy, 2014), “Activo, representa un recurso controlado económicamente por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual se espera la obtención de futuros rendimientos. Por lo tanto, su reconocimiento en los estados financieros solo es posible, cuando el mismo se desprende de la posibilidad de obtener rendimientos futuros y además posee un valor que puede medirse razonablemente”.

Según (Normas internacionales de información financiera. NIIF Parte A (el Marco conceptual y los requerimientos) IFRS, 2013), “Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo consisten en el potencial del mismo para contribuir directa o indirectamente, a los flujos de efectivo y de otros equivalentes al efectivo de la entidad. Puede ser de tipo productivo, constituyendo parte de las actividades de operación de la entidad. Puede también tomar la forma de convertibilidad en efectivo u otras partidas equivalentes, o bien de capacidad para reducir pagos en el futuro, tal como cuando un proceso alternativo de manufactura reduce los costos de producción”.

Para (Tua Pereda, 2012), el concepto de activo establecido por IASB en el marco conceptual tiene varias implicaciones, entre las cuales tenemos:

- “ La propiedad legal no es condición necesaria para la existencia de un activo;
- Tampoco lo es el hecho de que no se haya satisfecho precio alguno por el mismo;
- La posibilidad de obtener rendimientos futuros determina la valoración del activo;
- Tal posibilidad debe, en consecuencia, evaluarse periódicamente, procediendo a la oportuna corrección en caso de que haya variado”.

5.3 Interpretación de las Normas Jurídicas

5.3.1 Interpretación Exegética de las Normas Jurídicas:

La interpretación exegética, que según (Caballenas de Torres, 1994) “Interpretación gramatical o literal: También denominado como exegético busca encontrar el sentido de una norma a partir de su literalidad”, nos conduce a un resultado diferente al de la

5.3.2 Interpretación Sistemática de las Normas Jurídicas:

Interpretación Sistemática, que según (Bobbio, 1987), Es aquella que basa sus argumentos en el presupuesto de que las normas de un ordenamiento o, más exactamente, de una parte del ordenamiento constituyen una totalidad ordenada... y que, por tanto, es lícito aclarar una norma oscura o integrar una norma deficiente, recurriendo al llamado “espíritu del sistema” yendo a un en contra de lo que resultaría de una interpretación meramente literal.

Según el artículo 30 del Código Civil Colombiano (Tafur González, el Código Civil Colombiano,, 2015) “La interpretación sistemática, el contexto de la ley servirá para ilustrar cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía”. (Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre la misma materia; intenta comprender, como un todo coherente, la totalidad de las normas jurídicas y de los institutos jurídicos que le sirven de base. Se interpreta sistemáticamente en la práctica, cuando no se atiende a una norma aislada, sino al contexto en que está situada).

5.3.3 Otras Interpretaciones Modernas de las Normas Jurídicas:

Según Savigny, citado por (Barría, 2010), “hay algunos autores que agregan a los cuatro elementos de interpretación tradicional: el gramatical, el lógico, el histórico y sistemático, otros elementos de interpretación, el sociológico, el económico y el político. Así se sostiene, en relación al elemento sociológico, que es incuestionable que el factor social ha de ser considerado para indagar la función de la norma y que, en caso de duda y en cuanto no sea incompatible con el texto y el sentido de la ley (apreciando este último en relación con el espíritu que muestre el conjunto de la legislación vigente) se ha de dar a aquella la interpretación que mejor cuadre a las exigencias, tendencias y fines prácticos de cada momento. En lo relativo al elemento económico, se señala que es necesario tener presente que las relaciones jurídicas regulan relaciones sociales de producción. Es decir, se

normativizan relaciones económicas, de propiedad, entre compradores y vendedores, trabajadores y patrones, etcétera. Finalmente, el elemento político, dice que factores políticos influyen en la interpretación de la ley constitucional y el intérprete no puede desconocerlos”.

Las normas jurídicas pueden ser interpretadas de diferente manera, para el caso que nos ocupa, las dos formas prevalentes son la interpretación Gramatical o Exegética, la cual se ocupa de interpretar la norma en el sentido literal de las palabras de que está hecha.

Al ser reconocida la contabilidad por algunos doctrinantes como una Ciencia Social, a las normas contables y financieras se les pueden aplicar en su interpretación el elemento socioeconómico, elemento este que permite ubicar la normativa dentro de una realidad económica y social, que seguramente permitirá una mejor aplicación de la normativa.

Lo anterior es complementario de la interpretación sistemática, que es aquella que busca el espíritu de la norma, teniendo en cuenta el contexto dentro del cual se mueven los sujetos a los cuales aplica.

La Normas IFRS, adoptadas en Colombia mediante la Ley 1314 de 2009 y reglamentada mediante diversos decretos, según nuestra opinión, no se pueden interpretar y entender de manera literal, pues nos puede conducir a errores de aplicación e inclusive, una vez aplicadas pueden conducir a implicaciones financieras importante para el sujeto investigado.

Lo responsable, es aplicar la interpretación sistemática, que permite analizar la norma dentro de un contexto real, armónico y complementario con otras normas que permitan dar mejores luces y mejor aplicación a la ley. Para el caso que nos ocupa,

haremos una aproximación a la norma por los dos métodos de interpretación antes expuestos y por cada uno de ellos lograremos resultados diferentes.

5.4 Diferencias Conceptuales de “Activo” antes y después de la adopción de las IFRS.

Hemos analizado la posición de varios doctrinantes y estudiosos de la disciplina contable con respecto al concepto de “ACTIVOS” antes de la adopción de las IFRS. De este análisis, se observa que el factor predominante es la “propiedad” del recurso; en todas las definiciones de “Activo” se puede observar como palabras claves (propiedad, recurso, generación de beneficios económicos), lo cual nos lleva a pensar que efectivamente lo que permitía el reconocimiento de un activo en la contabilidad del ente económico, era que este gozase de la titularidad jurídica del bien. La empresa o corporación puede adquirir la titularidad de un bien de varias maneras por la compra, donación, adquisición por prescripción etc., en últimas todas ellas conllevan al título de propiedad ya sea que el derecho se haga valer mediante una factura, una escritura, una sentencia judicial etc.

Es decir que para que un activo pasara a ser reconocido en la contabilidad del ente económico, se requería de un título de propiedad, si este no existía, a pesar de que se diese la existencia del recurso y su capacidad de generar flujos económicos futuros, el recurso, no podía ser objeto de registro en la contabilidad.

Hoy en día bajo un nuevo marco normativo, el de las IFRS, las palabras claves que identifican el concepto de “Activo” son (control, recurso, generación de beneficios económicos); en esta nueva definición, desaparece el elemento “propiedad”, y pasa a ser sustituido por el término “Control”.

De lo anterior podemos concluir que bajo el marco normativo de las IFRS, adoptado en Colombia mediante la ley 1314 de 2009 y para el caso de las Pymes regulado por el Decreto 3022 de 2013, ya no es suficiente que exista un título de propiedad sobre el recurso de parte del ente económico, ahora hay que demostrar además una situación de control, de la cual se deriven beneficios económicos para el controlante.

De la interpretación literal de la norma IFRS, podemos afirmar, que un ente económico, a pesar de no tener un título que lo acredite como propietario de un bien, pero puede demostrar que posee el control sobre el mismo, se puede medir de manera fiable y le proporciona flujos económicos presentes y futuros, debe reconocer ese bien como “Activo” dentro de su contabilidad.

CAPÍTULO VI.

6. Implicaciones de adoptar el concepto de Activos bajo Normas IFRS.

6.1 Reconocimiento de los Activos en la Información Financiera del Operador

Hotelero.

Según (Marcotrigiano & Laura, 2011), “El reconocimiento de una partida es el proceso mediante el cual dicha partida se incorpora en el estado financiero correspondiente”. Para que una partida pueda ser reconocida debe cumplir primero con las características asociadas a su definición.

“Para reconocer a una partida como un activo dentro del estado de situación financiera, además de cumplir con las características de control por parte de la entidad, tener su origen en sucesos ocurridos en el pasado y que sea probable la generación de beneficios económicos futuros, debe tener un costo o valor asociado, que pueda ser medido de manera fiable”. (Mallo & Pulido, Normas Internacionales de Contabilidad NIIF - Segunda Edición, 2006) .

Así mismo, al momento de reconocer una partida como activo, y según lo establecido en el marco conceptual, “debe prestarse especial atención a la interrelación existente entre los elementos de los estados financieros, ya que toda partida que cumpla con los requisitos para ser reconocida como algún elemento, exige que se reconozca otro elemento relacionado a ella, por ejemplo la declaración de un activo, dará origen a un aumento de pasivo, una disminución del mismo activo, o a un aumento en el patrimonio (de manera directa o de manera indirecta a través de un aumento en el ingreso o de una disminución en los gastos), cumpliéndose así con la teoría de la partida doble”.

6.2 Caso práctico, Operador Hotelero Intucaribe Ltda.

La empresa seleccionada para realizar el Estudio de Caso, Inversiones Turísticas del Caribe & Cía Ltda, es una de las pymes colombianas dedicadas a la operación de negocios del sector turístico. Esta empresa ha sido la operadora bajo la figura jurídica de *adhesión* porque los propietarios de apartamentos que constituyen la copropiedad, adhieren a la propuesta del operador, y no pueden darle destinación diferente a la hotelería. *El mandato*, también se hace presente en esta relación comercial, pues el operador (mandatario) actúa en nombre de los copropietarios, dueños de apartamentos, y a ellos da cuenta de su gestión.

El hotel está ubicado en una zona estratégica del sector turístico de Cartagena, en la avenida 1ª calle 8ª del Barrio Bocagrande, cuenta con una capacidad de 203 habitaciones divididas en estándar, suit junior y suit especial, y su objeto social es prestar el servicio de alojamiento, Alimentos & Bebidas, Lavandería y otros.

El interés que reviste este caso, se basa en que la sociedad operadora, bajo la norma local de contabilidad (decreto 2649 de 1993), no debe incorporar como activos fijos dentro de su información contable-financiera las unidades habitacionales que con su dotación le han sido encomendadas para su administración. Sin embargo bajo Norma Internacional de Información Financiera, el enfoque de este tipo de negocios es diferente, pues las unidades habitacionales que recibe el operador para su gestión, constituyen activos tangibles, sobre los cuales se ejerce el control sin necesidad de poseer título jurídico de propiedad, se les puede medir de manera fiable y sin incurrir en costos desproporcionados, y le generan flujos de efectivo presentes, o futuros a la empresa.

Teniendo en cuenta lo establecido en el Reglamento de copropiedad, especialmente en el artículo 21° literal a *“El derecho a disponer del uso de las respectivas unidades o departamentos y en consecuencia podrá arrendarlos o dar en concesión los negocios que puedan instalarse en los denominados locales comerciales o sea áreas destinadas a establecimientos de comercio.”* y literal b *“ el derecho a fijar las tarifas o precios de los servicios que se ofrezcan, con sujeción a las normas que al respecto el gobierno dicte”*.

6.3 Opciones de Adopción para el Operador Hotelero del Concepto de Activo Bajo Normas IFRS.

6.3.1 Opción que se desprende de la Interpretación Exegética de la Norma IFRS-

Tomando en consideración la situación de control que el Operador Hotelero por el Contrato de usufructo, mantiene de manera indefinida sobre las unidades habitacionales que constituyen la Copropiedad Hotel Capilla del Mar, que estas unidades le proporcionan beneficios económicos futuros, y que las mismas son medibles de manera fiable sin incurrir en costos desproporcionados, de hecho, nos encontramos ante la materialización del concepto de “Activo”; Haciendo el ejercicio, de la interpretación exegética de la norma IFRS, Qué alternativas tiene el Operador Hotelero?

6.3.1.1 Reconocer las Unidades Habitacionales y Depreciarlas.

Por cumplirse de manera literal, las condiciones que exigen las normas IFRS para reconocer un activo, el operador debe reconocer las unidades habitacionales a valor razonable, y pasar a reconocer dentro de la información financiera con afectación a resultados el importe de la Depreciación.

De acuerdo a (Stickney C. , Weil, Schipper, Francis, & Avolio, 2012), “La Depreciación Acumulada constituye el reconocimiento contable del desgaste por el uso o tiempo, o de la pérdida de valor por efecto de la obsolescencia tecnológica de los inmuebles, maquinaria y equipos. Mediante la depreciación, el costo de los inmuebles, maquinaria y equipo disminuye. La depreciación del periodo, a su vez, forma parte de los gastos de la empresa, disminuyendo las utilidades”.

Para (Doupnik & Perera, 2007), “La depreciación se basa en las vidas útiles estimadas, y tiene en cuenta el valor residual. El método de Depreciación debe reflejar el patrón con el cual se espera que se consumen los beneficios económicos futuros de un activo. El valor de registro contable de un rubro de la propiedad, planta y equipo, debe dejarse de reconocer cuando se retire o cuando se disponga de ese bien de alguna manera. Las ganancias y pérdidas resultantes del retiro y de la disposición de activos se deben reconocer en el ingreso”.

La Depreciación para (Zapata Sánchez, 2008), “es la reducción sistemática o pérdida del valor del activo por su uso o caída en desuso por otros avances tecnológicos y el uso intensivo o moderado, destrucción parcial o total, entre otras causas, cuando se trata de activos fijos tangibles”.

Según (Fierro, 2009), “Activos depreciables, son aquellos que sufren desgaste o deterioro al servicio de la empresa y su costo se distribuye como gasto necesario para producir la renta en forma de depreciación durante la vida útil del bien. En otras palabras, el activo es un gasto diferido a largo plazo”.

La Depreciación del Activo Fijo Teniendo en cuenta el principio contable de "Aplicación en el Tiempo" el cual sostiene que los gastos e ingresos deberán reflejarse en el periodo al cual corresponden, la depreciación es un procedimiento de distribución y tiene por objeto distribuir las pérdidas de valores de nuestros activos sujetos a depreciación entre el período en los cuales se realicen estas pérdidas. Todos nuestros bienes tangibles son susceptibles al desgaste aun no usándolos, la sola acción del tiempo modifica, altera o desgasta los bienes del activo fijo. Puede entenderse que al ser usados aceleramos su desgaste.

6.3.1.2 Reconocer las Unidades Habitacionales y No Depreciarlas.

Habiendo precisado en esta primera opción la necesidad de reconocer los activos (Unidades Habitacionales) en la información Financiera del Operador Hotelero, surge la primera pregunta: *Reconocer los Activos, nos conduce de manera irremediable a la Depreciación de los mismos?*.

Existen estudios confiables de que los activos (bienes inmuebles) en la generalidad de las veces, no se deprecian, por el contrario se aprecian o ganan valor. Para (Ramírez Sobrino, Vicente Lama, & Molina Sánchez, 2013, pág. 103) “Los activos inmobiliarios presentan la particularidad de ser recursos cuyos periodos de recuperación son largos y que, además, experimentan procesos de apreciación de valor. La depreciación del inmueble no resulta consistente con una realidad en la que el mismo gana valor y se aprecia, alejando más, si cabe, la valoración de estos activos de los valores razonables del mismo”. Esta concepción de los activos inmobiliarios es consistente con lo que ha pasado con el valor de las unidades habitacionales, objeto de la presente investigación, las cuales han triplicado su valor en la última década. Para una situación como esta, reconocer la depreciación del activo conlleva a valores alejados de su valor razonable, produciendo distorsión en la información financiera de la empresa. Amparados en esta teoría, presentaremos una

proyección financiera donde la empresa no reconocerá la depreciación de las unidades habitacionales.

Algunos ejemplos que convalidan la apreciación de otros autores en el sentido de que en ocasiones la vida útil que se le asigna a un activo es arbitraria, y que para ciertos sectores ya sea por ubicación geográfica o por destinación, existe la duda, si a estos activos debe someterse a depreciación: En Cartagena, El Hotel Caribe fue inaugurado en el año 1945, el edificio tiene 70 años (Revista Semana, 2015, pág. 139) ; en la misma ciudad el hotel Americano hoy Hotel Almirante, data del año 1923 (Viloria, 2000). Un caso emblemático en el mundo es el hotel Houshi Ryokan en Japón, empresa familiar que data de 1.300 años (El Hotel Houshi Ryokan - La Empresa Familiar Más Antigua del Mundo, 2009). A lo anterior hay que sumar miles de hoteles de la época medioeval en toda Europa Occidental.

6.3.1.3 Opción que se desprende de la Interpretación Sistemática de la Norma IFRS Proponer el ESFA sólo con los Activos Propios del Operador (No Reconocer dentro de los Activos del Operador las Unidades Habitacionales)

No reconocer los activos, pues a pesar de la situación de Control que el Operador mantiene sobre los Activos, en razón al contrato de usufructo suscrito, el propietario nunca renunciará a su derecho de propiedad, y cuando desee disponer de su inmueble para venderlo, lo podrá hacer sin ninguna limitación.

CAPÍTULO VII.

7. Modelos Financieros de las cuatro opciones planteadas en el Capítulo VI.

Los pronósticos financieros “son una herramienta para la planeación macro y microeconómica de las empresas” (Vélez Pareja & Dávila L., 2012). Una de las metodologías usadas en las proyecciones financieras es a través de los estados financieros proyectados o proforma, los cuales según el (Instituto Tecnológico de Monterrey, 2008) “son estados financieros que, basados en información financiera histórica y mediante una colección de supuestos eventos que se darán, se proyectan al futuro en un horizonte de tiempo definido”.

Para las proyecciones financieras del operador hotelero Intucaribe Ltda, se elaborarán los estados de resultado integral, el estado de situación financiera, apoyados en un flujo de tesorería o caja. Se tendrán en cuenta variables micro y macroeconómicas del país para el sector turístico y de la hotelería.

Para la proyección de ingresos por ventas de servicios se tendrán en cuenta las estadísticas de ocupación del operador hotelero en los últimos cinco años y las expectativas de la gerencia para los próximos diez años. Para la proyección de costos y gastos se tendrán en cuenta variables como: índice de inflación, porcentajes de incrementos para salarios, transporte, materias primas etc. Las proyecciones se harán en horizonte de diez años. Se tomó como base el estado de situación financiera de 31 de diciembre de 2014.

Los modelos o escenarios financieros serán los siguientes:

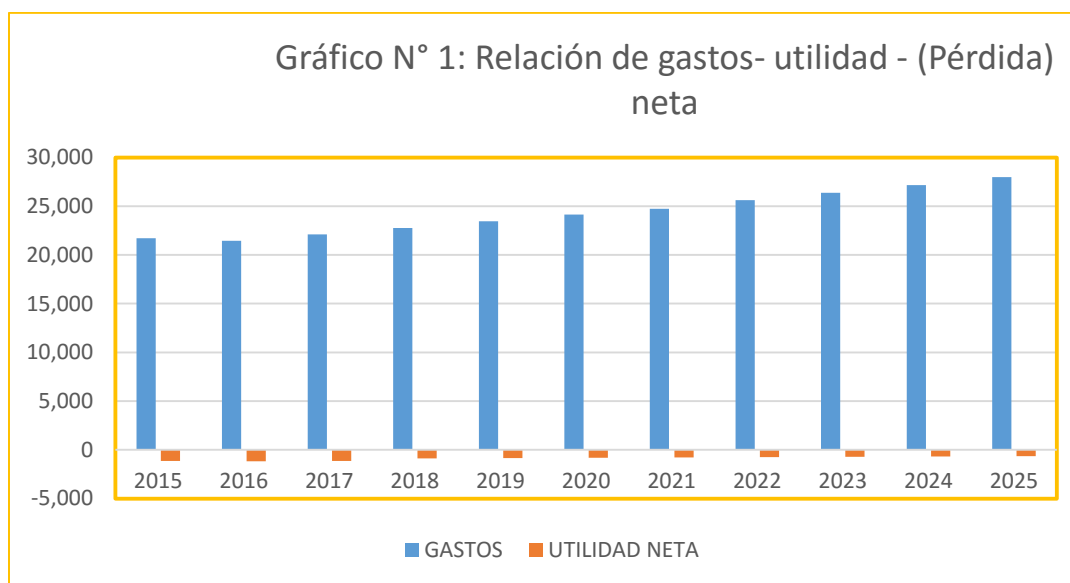
7.1. Reconocer las Unidades Habitacionales y Depreciarlas.

En esta alternativa el operador hotelero realizó la adopción de las unidades habitacionales según los lineamientos de la Sección 17 de la IFRS para Pymes y reconocerá la depreciación de dichos activos utilizando el método de línea recta en el estado de resultado integral de cada periodo.

7.1.1. Estado de Resultado integral proyectado.

A continuación se presenta el estado de resultado integral proyectado a diez años para el operador hotelero Intucaribe Ltda. (Ver Anexo No. 1 Cifras expresadas en millones de pesos)

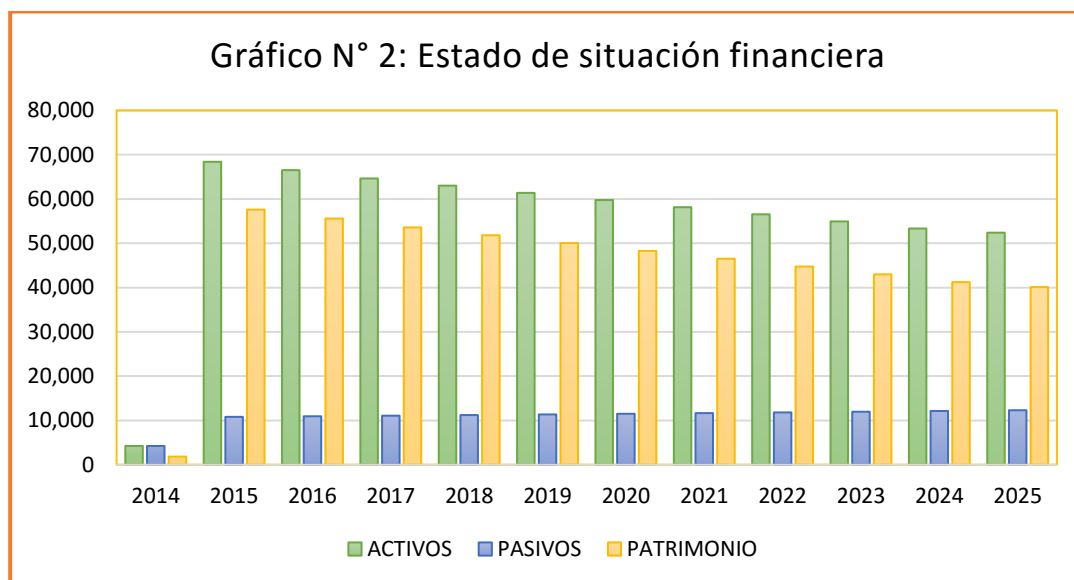
Como consecuencia del registro de la depreciación de las unidades habitacionales en el estado de resultado integral, el operador hotelero tendrá pérdidas de más de mil millones en los primeros tres años y un poco menos de mil millones en los últimos años de la proyección. En suma, la pérdida que deberá asumir en los diez años es de 9.547 millones de pesos, lo cual hace inviable financieramente su operación de la empresa. Esta situación se aprecia en el siguiente gráfico.



7.1.2. Estado de situación financiera proyectado.

Presentamos el estado de situación financiera proyectado, asumiendo las unidades habitacionales como un mayor valor de la propiedad, planta y equipos, el reconocimiento

del impuesto diferido y el incremento en las utilidades acumuladas que se generó como consecuencia del proceso de adopción. (Ver Anexo N°. 2 Cifras expresadas en millones de pesos) y gráfico N° 2



Al observar la información del gráfico anterior podemos afirmar que:

- El activo total se incrementa considerablemente al pasar de 6.038 millones en 2014 a 68.394 en el primer año de la adopción, para luego ir disminuyendo hasta llegar a 52.389 en año diez, como consecuencia de la disminución en la propiedad, planta y equipos, producto de la depreciación de la misma.
- Incremento en el total de pasivos, al pasar de 4.218 millones en 2014 a 10.794 en 2015, producto del reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido.
- De igual manera se incrementa el patrimonio al pasar de 1.820 millones en 2014 a 57.600 millones en el primer año de la adopción, como consecuencia del incremento en las utilidades acumuladas. El patrimonio va disminuyendo progresivamente por el reconocimiento de las pérdidas generadas en cada periodo.

Desde el punto de vista del estado de situación financiera podemos decir que la empresa tendría un mayor respaldo patrimonial lo cual le puede generar beneficios como garantía en el respaldo de préstamos con el sector financiero y proveedores.

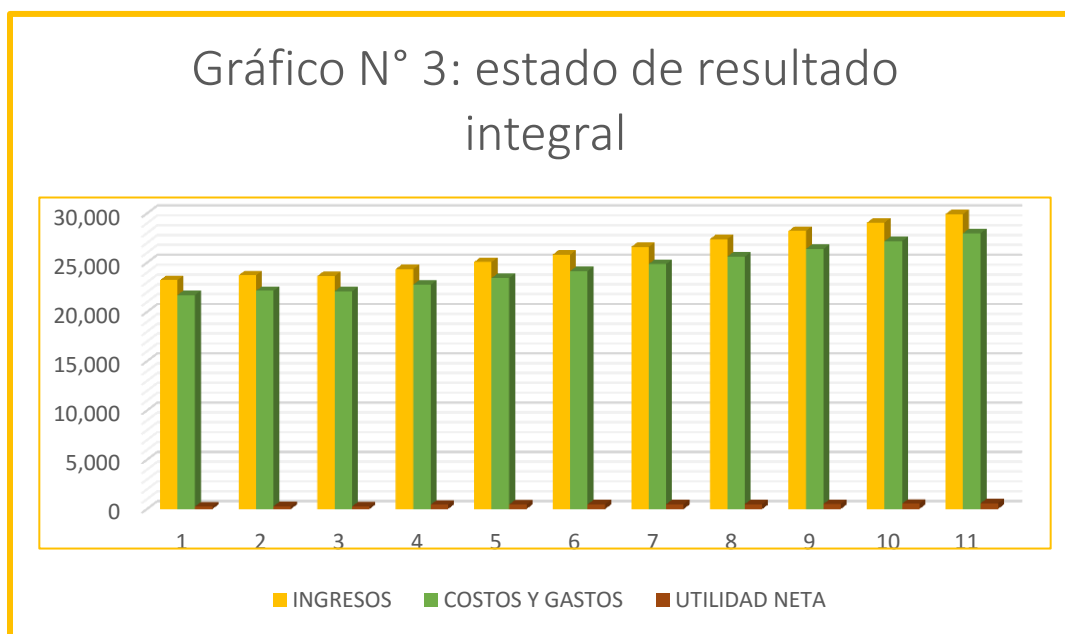
Al analizar esta alternativa en forma integral podemos afirmar que no es conveniente para el operador hotelero porque compromete la inversión de los accionistas con las pérdidas consecutivas que se van a presentar debido al reconocimiento de la depreciación de las unidades habitacionales como gastos operativos de la empresa. Por las pérdidas recurrentes y el consecuente deterioro del patrimonio, la empresa podría comprometer su condición de negocio en marcha; aunque su operación y flujo de caja contradigan al estado de resultados obtenido bajo este escenario.

7.2. Reconocer las Unidades Habitacionales y No Depreciarles.

En este escenario el operador hotelero reconoce las unidades habitacionales como un mayor valor de la propiedad, planta y equipos, pero no reconoce el gasto por depreciación que esta genera, amparado en la valorización que estos activos presenta en este sector de la ciudad de Cartagena.

7.2.1 Estado de resultado integral proyectado.

En esta opción se mantuvieron constantes los ingresos, costos y gastos, incluyendo solo la depreciación generada por los activos propios del operador hotelero. La depreciación de las unidades habitacionales no fue reconocida en el estado de resultado integral. A continuación presentamos el estado de resultado integral con estas características en el gráfico N° 3. (Ver Anexo No. 3 Cifras expresadas en millones de pesos)



Como consecuencia de la no inclusión de la depreciación, las utilidades de la empresa se incrementan notoriamente. Observamos que se inicia la serie con una utilidad de 244 millones y muestra una tendencia creciente moderada hasta llegar a 575 millones en el año diez.

7.2.2 Estado de situación financiera proyectado.

El estado de situación financiera muestra la propiedad, planta y equipos por su valor bruto para las unidades habitacionales, reconociendo una pérdida por deterioro del 2% para cada periodo. El estado de situación financiera se presenta a continuación. (Ver Anexo No. 4. Cifras expresadas en millones de pesos) y gráfico N° 4.



En este informe financiero observamos que el respaldo patrimonial de la empresa se incrementa y se mantiene alto a lo largo del periodo de proyección como consecuencia de la no causación de la depreciación.

Este sería un escenario optimista donde se generan las más altas utilidades y se tiene el mayor valor de sus activos, pero este hecho de no depreciar las unidades habitacionales cuando están ubicadas en una zona de alta valorización, como es el caso del barrio Bocagrande en Cartagena, es apenas una teoría en vía de desarrollo en nuestro país.

7.3. No Reconocer dentro de los Activos del Operador las Unidades Habitacionales

En esta alternativa lo que hemos realizado es la proyección de las operaciones normales de la empresa bajo norma local para poder comparar con las otras tres opciones y establecer cual le conviene más a la empresa.

7.3.1. Estado de resultado integral proyectado.

Para preparar estos estados proforma, se hizo uso de los datos históricos de los últimos cinco años, además de otras variables como la inflación, la tasa de cambio, datos estadísticos del sector turístico, entre otros.

Seguidamente veremos esta información para los años 2015-2025. (Ver Anexo No. 5. Cifras expresadas en millones de pesos)

En este estado financiero observamos que las utilidades presentan una tendencia normal de crecimiento con respecto a los resultados de los años anteriores. La tasa anual de crecimiento de las utilidades está entre 3 y 5%.

7.3.2. Estado de situación financiera proyectado.

En esta situación proyectamos los activos, pasivos y patrimonio del operador hotelero teniendo en cuenta un nivel normal de operaciones, los resultados (utilidades) generadas en el estado de resultado integral. A continuación presentamos el estado de situación financiera del operador hotelero bajo condiciones normales y con normas locales. (Ver Anexo No. 6. Cifras expresadas en millones de pesos)

Esta alternativa no es viable porque estaría desconociendo la obligatoriedad que la empresa tiene de adoptar la IFRS para pymes. Se presentó como alternativa para tomarla como referente para las comparaciones con las demás opciones.

7.4. Opción de Preparar el ESFA del Operador, sólo con sus Activos Propios.

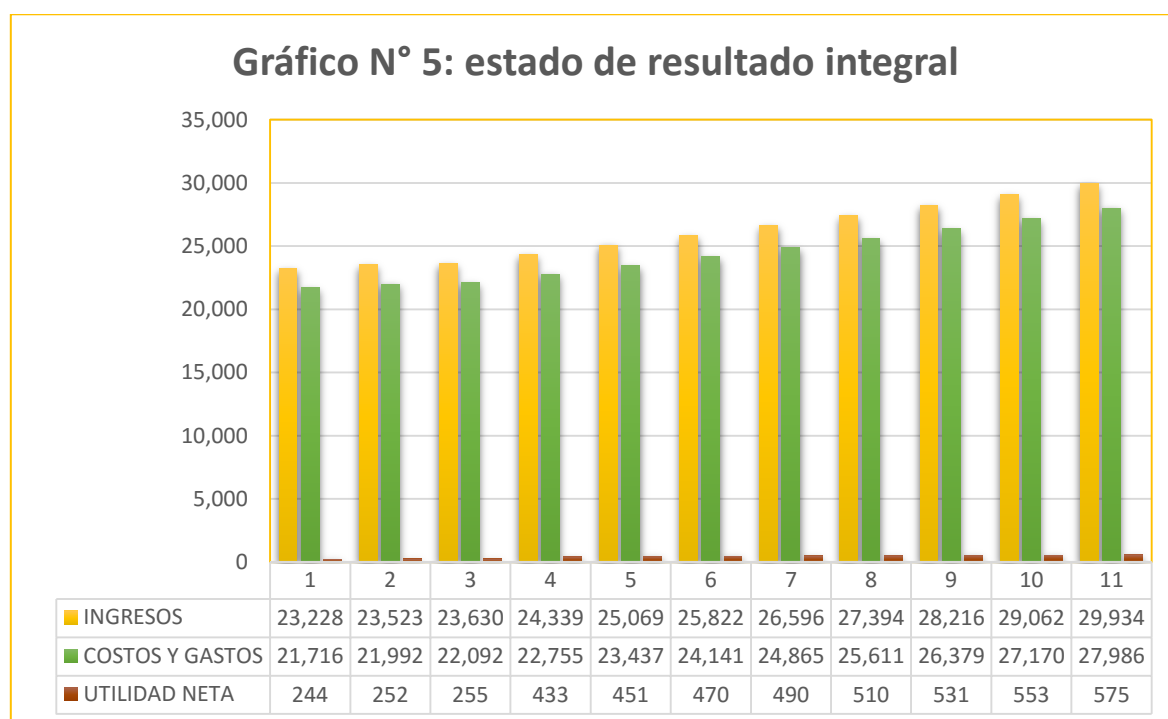
En esta última alternativa, el operador hotelero hizo la adopción de la sección 17 e de la IFRS para pymes solo para la propiedad, planta y equipos propios, la cual viene manejando con norma local. Esta es seguramente la alternativa que acogerá la empresa porque le permite cumplir con la norma que la obliga a adoptar la IFRS para pymes.

Al realizar este proceso se obtuvieron los siguientes resultados.

7.4.1. Estado de resultado integral proyectado.

En esta información el operador hotelero reconoce el gasto por depreciación normal de los activos convertidos a IFRS según la sección 35 de dicha norma. A continuación podemos apreciar este estado financiero. (Ver Anexo No. 7. Cifras expresadas en millones de pesos)

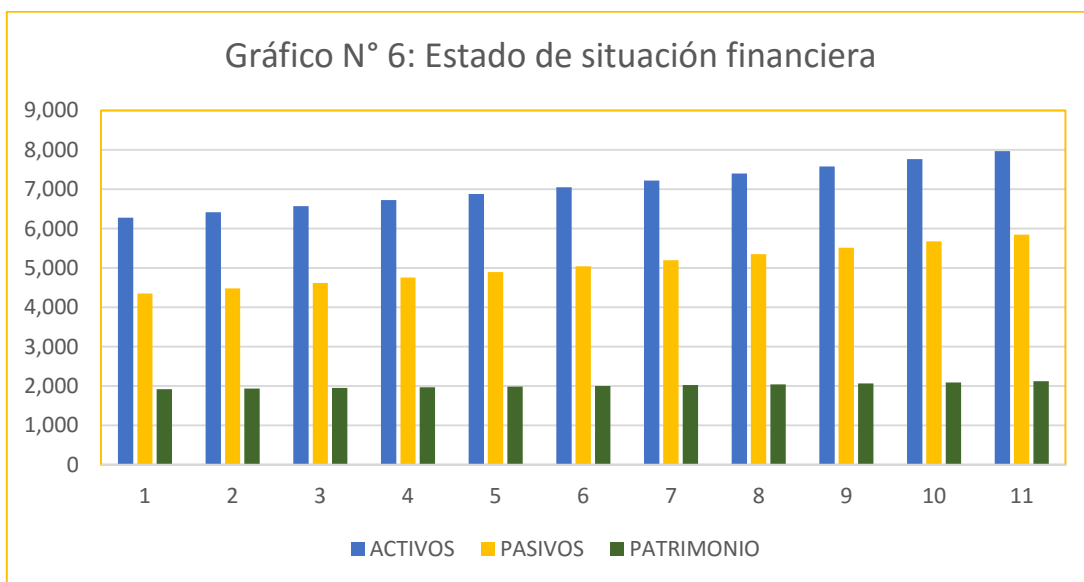
Las utilidades presentan un incremento a partir del cuarto año debido a la disminución de los gastos por depreciación de los equipos de computación cuya vida útil es hasta el año 2017. Este escenario es positivo para la empresa porque le permite obtener un buen nivel de utilidades a lo largo de los años de proyección.



7.4.2. Estado de situación financiera proyectado.

En el balance se presenta la propiedad, planta y equipos del operador hotelero convertida a IFRS para Pymes. El siguiente es el balance proyectado bajo estas condiciones. (Ver Anexo No. 8. Cifras expresadas en millones de pesos)

En este informe podemos observar que los activos totales se incrementan moderadamente con esta opción, brindando a la empresa un respaldo patrimonial adecuado para cubrir cualquier eventualidad con el sector financiero y con sus proveedores. (Gráfico N° 6)



Esta opción es la que conviene más a la empresa por las razones que se exponen en el literal d) de las conclusiones.

CONCLUSIONES:

Con la dinámica de los negocios y las nuevas formas de contratación, la cada vez mayor especialización y división del trabajo en la industria hotelera, en donde hay inversores que se deciden por la inversión en los inmuebles, pero a su vez otros prefieren no hacer este tipo de cuantiosas inversiones, pero si poner al servicio de los primeros su experiencia y Know How en el manejo de hoteles, conformándose asociaciones con fines de lucro y maximización de los recursos físicos e incorporación de tecnología blanda.

Con la misma dinámica con que se mueven los negocios, la contabilidad también evoluciona en sus aspectos conceptuales, un elemento importante dentro de esta evolución, es el concepto de “Activo”, el cual ha ido ocupando nuevos espacios desde su concepción más elemental, en donde factores como la “propiedad”, eran definitivos y preponderantes para reconocerlos dentro de la contabilidad.

Para poder hacer el análisis de un recurso, y luego a partir de ese análisis decidir si se reconoce dentro del balance, es necesario identificar todas aquellas características que le atribuye el marco conceptual a los activos, es decir:

1. Que existe absoluto control de parte de la empresa.
2. Que el recurso tenga la capacidad de generar beneficios económicos ´presentes y futuros.
3. Que el recurso tenga su origen en eventos o transacciones del pasado.
4. Que este recurso pueda ser medido de manera fiable, sin incurrir en costos desproporcionados para su medición.

Es de gran importancia, entender que bajo la concepción contemporánea de activos, se dejó atrás el concepto de propiedad legal del recurso, para entrar a prevalecer el concepto de “control”. Muchos fueron los tratadistas y doctrinantes de la contabilidad que hicieron prevalecer el concepto de propiedad, es el caso de la definición de (Meigs, williams, Haka, & Bettner, 2000), “Activos son recursos económicos de propiedad de una empresa y se espera que beneficien operaciones futuras”. El concepto contenido dentro del marco conceptual, existe un elemento preponderante, el cual es el control sobre los beneficios económicos futuros; Este concepto prima sobre el de propiedad legal, concepto este que estuvo presente desde los orígenes de la contabilidad hasta la aparición de las normas IFRS.

Esta primacía del concepto de control, es lo que asegura el principio de esencia sobre la forma, que busca la fiabilidad de la información. Importante, es que la entidad que se beneficia del recurso, no sólo se asegure de mantener el control sobre el mismo, sino que ese recurso proporcione beneficios económicos para su negocio, y que la condición de control, garantice o impida que terceros puedan acceder al mismo.

Lo importante para la entidad, es que el beneficio económico futuro, se materialice de diferentes maneras: a) Puede ser por el logro de ingresos por actividades de operación; b) El beneficio se puede materializar por la disminución de costos y gastos; c) también se obtiene beneficio por actividades diferentes a las operacionales derivas del uso del activo.

El concepto de activo, implica que deben tener origen en sucesos ocurridos en el pasado, lo cual implica que para reconocer el activo dentro de los estados financieros , debe cumplir todas aquellas características que se le exigen a estos, además, para reconocerlo, debe haber sido efectivamente adquirido, y no corresponder a meras expectativas de adquisición a futuro.

Según el marco conceptual de las IFRS, el registro de activos dentro de los estados financieros, va asociado a que el mencionado activo se pueda medir fiablemente, la misma norma internacional, establece que si la medición implica costos desproporcionados, es mejor no reconocer la partida como activo.

Ante la posibilidad de reconocer las unidades habitacionales que recibe el operador hotelero de la Copropiedad Capilla del Mar para ser gestionadas en el negocio de hotelería, se deben tener en cuenta las siguientes alternativas:

- a) Cumplen las unidades habitacionales con la definición de activos bajo IFRS?

Realizado el análisis de rigor, encontramos que existe una situación de control amparado en el contrato de usufructo al cual adhiere todo copropietario al adquirir el inmueble; derivado del mismo contrato, el operador obtendrá flujos económicos futuros; las unidades

habitacionales pueden ser medidas de manera fiable, en nuestro caso a través de un avalúo técnico de una empresa afiliada a la lonja de Cartagena.

- b) Al tenor literal de la norma el operador hotelero Intucaribe Ltda, debería reconocer como activos las unidades habitacionales, sin embargo la interpretación exegetica, no siempre es la más recomendable. En estos casos, lo aconsejable sería apoyarse en la interpretación socio-económica de las normas, lo cual nos ubica en el real contexto de los negocios, permitiendo mejores decisiones gerenciales.
- c) Para efectos IFRS, aunque no tengo la propiedad del activo no la puedo vender, pero tengo el control y los beneficios económicos, puedo reconocerla como activo.
- d) En definitiva el operador hotelero Intucaribe Ltda, debe tomar la opción # 4. Opción de Preparar el ESFA solo con sus Activos Propios. Esto le permite cumplir con lo establecido en el Decreto 3022 de 2013, en cuanto a la adopción de la IFRS para pymes y no asume riesgos innecesarios, reconociendo como activos de la empresa las unidades habitacionales que administra para desarrollar su actividad económica, a pesar, de tener el control sobre las mismas. También podemos afirmar con base en las proyecciones financieras realizadas que, bajo este esquema financiero la empresa seguirá siendo un negocio en marcha. De otra recordemos que la norma IFRS, reconoce de manera taxativa la situación de control que genera el contrato de arrendamiento financiero, sin embargo, no se ocupa de los contratos de usufructo, adhesión y mandato.

RECOMENDACIONES:

1. No es aconsejable, que un ente económico, adopte la normativa IFRS, sin antes realizar un análisis en contexto de las implicaciones contables y financieras que se derivan de dicha aplicación.
2. El cambio del concepto de “Activo”, que introduce la norma IFRS, mediante el cual, para su reconocimiento es primordial tener en cuenta el “factor de control”, debe ser cuidadosamente sopesado antes de su reconocimiento bajo los siguientes aspectos: a) condiciones contractuales del negocio jurídico que define los beneficios económicos a favor del tenedor del activo; b) naturaleza del activo, se aprecia o desvaloriza, es depreciable o no depreciable c) A futuro, la situación de control, conlleva a la titularidad jurídica del bien?; d) Para quien serán en el futuro los beneficios económicos derivados del recurso, para su propietario o para quien ejerce la situación de control?
3. Si la Situación de Control del Activo, no derivará en la obtención de la propiedad legal del mismo, y en la obtención de beneficios futuros, lo recomendable, es no reconocerlo en la contabilidad del tenedor.
4. Si el reconocimiento del Activo implica gastos adicionales que no existían antes de la situación de control, por ejemplo los gastos de depreciación, que a pesar de no implicar desembolso de efectivo, si pueden conllevar a pérdidas que comprometan la solidez patrimonial de la entidad, es mejor abstenerse de reconocer los Activos.
5. Si del Activo a reconocer, por ejemplo inmuebles hoteleros, no se tiene la certeza de su vida útil, y además el activo por razones de ubicación o destinación, en vez de depreciarse, se valoriza, se recomienda reconocerlo en la contabilidad del tenedor, pero absteniéndose de depreciarlo, con ello se gana en solidez patrimonial y el ente que ejerce la situación de control, ofrecerá mejores respaldos al sector financiero

para financiar proyectos a largo plazo por ejemplo remodelación o ampliación del hotel.

6. Indudablemente nuestra función como Contadores Públicos, destinatarios de la importante función de dar fe pública, de certificadores de estados financieros que servirán para la toma de decisiones de los usuarios, debemos propender por la aplicación de la normativa que rige la contabilidad de los negocios, en este caso por la aplicación de la ley 1314 de 2009, sin embargo nuestra actuación exige que entendamos e interpretemos las normas con el debido rigor y responsabilidad en un contexto socio económico, cuidándonos de interpretaciones exegeticas que nos pueden conducir a visiones y escenarios diferentes a los de la verdadera situación económica de los negocios.

Referencias Bibliográficas.

- Zeff, S. (2012). La evolución del IASC al IASB y los retos que enfrenta. *Contaduría, universidad de antioquia* N° 60, 121- 161.
- (2009). *Congreso de la República*. Bogotá: Ley No.1314 del 13 de julio de 2009. "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia". Disponible en <http://ctcp.gov.co>.
- (2009). *Congreso de la República*. Bogotá: Ley No.1314 del 13 de julio de 2009. "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia". Disponible en <http://ctcp.gov.co>.
- Barrera, J, S. J. (2013). Analisis Sectorial Sector Hotelero en Colombia. 22. Cali, Valle del Cauca, Colombia.
- Barría, M. (2010). *El Elemento de Interpretación Gramatical, Su Origen en Savigny, Algunos Autores Modernos y la Doctrina Nacional*. Santiago de Chile:
https://www.google.com.co/?gfe_rd=cr&ei=587YVrGzJMqw8wea7JOwBw&gws_rd=ssl#q=El+Elemento+de+Interpretaci%C3%B3n+Gramatical%2C+Su+Origen+en+Savigny%2C+Algunos+Autores+Modernos+y+la+Doctrina+Nacional.
- Biondi, M. (2013). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN EN LA TEORIA CONTABLES*. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Económicas – Universidad de Buenos Aires .
- Bobbio, N. (1987). *Teoría General del Derecho*. Bogotá - Colombia: Editorial Temis.
- Caballenas de Torres, G. (1994). *Diccionario Enciclopedico de Derecho Usual - Vigesima Tercera Edición*. Buenos Aires - Argentina: Heliasta.
- Calderón, A. E. (2007). *Regimen Contable Colombiano*. Bogotá D.E.: Legis Editorial.
- Cámara de Representantes. (2007). *Proyecto de Ley 165*. Bogotá D.E.: Disponible en <http://actualicese.com/normatividad/2007/10/24/proyecto-de-ley-165-de-2007/>.
- Campa, F. (2004). *La Contabilidad de Gestión en la Industria Hotelera*. Barcelona: UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI.
- Cardona Arteaga, J. (22 de Septiembre de 2012). La Educacion y la profesion contable en el marco internacional. *XIV Simposio de Contaduría*, 7.
- Congreso de Colombia. (2 de Agosto de 2004). Ley 905 .
- Congreso de la República. (1999). *ley 550*. Bogotá D.E.: Disponible en <http://www.minhacienda.gov.co/portal/page/portal/HomeMinhacienda/presupuestogeneraldelanacion/Normativapresupuesto/Leyes/Ley%20550%20de%20diciembre%2030%20de%20201999>.

- Congreso de la República. (2002). *Ley 788*. Bogotá D.E.:
<http://www.minhacienda.gov.co/portal/page/portal/HomeMinhacienda/asistenciaentidadesterritoriales/Impoconsumo/Impoconsumos/Ley%20788%20de%202002%20%281%29.pdf>.
- Congreso de la República. (2012). *Ley 1607*. Bogotá D.E.:
http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012.html.
- Congreso de la República. (1996). *Ley 300*. Bogotá D.E.:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8634>.
- Coral, L., & Gudiño, E. (2005). *Contabilidad Universitaria - Quinta Edición*. Bogotá: Mc Graw Hill.
- Correa Garcia, J. (19 de Agosto de 2010).
http://aprendeenlinea.udea.edu.co/lms/moodle/file.php/189/3_Resumen_esquematico_marco_conceptual.pdf. Recuperado el 1 de Mayo de 2015, de
http://aprendeenlinea.udea.edu.co/lms/moodle/file.php/189/3_Resumen_esquematico_marco_conceptual.pdf:
http://aprendeenlinea.udea.edu.co/lms/moodle/file.php/189/3_Resumen_esquematico_marco_conceptual.pdf
- Cotelco. (2014). *Operación Hotelera - Colombia 2014*. Bogotá D.C.: Cotelco.
- COTELCO NACIONAL. (ENERO- ABRIL de 2014). <http://www.cotelco.org/sala-de-prensa/noticias/cotelco-presenta-balance-del-turismo-colombiano/>. Recuperado el 30 de OCTUBRE de 2015, de <http://www.cotelco.org/sala-de-prensa/noticias/cotelco-presenta-balance-del-turismo-colombiano/>: <http://www.cotelco.org/sala-de-prensa/noticias/cotelco-presenta-balance-del-turismo-colombiano/>
- De Magdaleno, A. C. (2009). ANÁLISIS DE EFICIENCIA EN EL SISTEMA HOTELERO ESPAÑOL. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economías de Empresas*, 83-99.
- Decreto 2649. (1993). Bogotá: por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
- Decreto 3022. (2013). *Colombia, Ministerio de Industria y Turismo*. Bogotá: “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2”. Diario Oficial 49016 (27 de diciembre de 2013).
- Díaz Henao y Estévez, J. Y. (2014). Normas Internacionales de información financiera y su impacto en las Pymes. *Universidad Externado de Colombia - Bancoldex*, 8.
- Doupnik, T., & Perera, H. (2007). *Contabilidad Internacional*. México D.F.: McGraw-Hill Interamericana.

- El Hotel Houshi Ryokan - La Empresa Familiar Más Antigua del Mundo. (2009). *IESE - Business School, University of Navarra*.
- Estupiñan, R. (2009). *Estado de Flujo de Efectivo y de Otros Flujos de Fondo - Segunda Edición*. Bogotá D.E.: Ecoe Ediciones.
- Estupiñan, R. (2012). *Estados Financieros Básicos Bajo NIC/NIIF 2a Edición*. Bogotá D.E. : Ecoe Ediciones.
- Ferro Mojica, B. (2000). *Contabilidad Para Todos*. Bogotá D.E.: Intermedio Editores.
- Fierro, Ä. (2009). *Contabilidad de Activos*. Bogotá D.E.: Editorial Kimpres Ltda.
- Friedman, T. (2012). *La Tierra Es Plana - Undecima Edición*. Madrid: Ediciones Planeta Madrid S.A.
- Fundación IASC Módulo 17: Propiedades, P. y. (209). *Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipos*;
- Godoy, E. (2014). *Normas Internacionales De información Financiera- NIIF*. Bogotá D.E.: Nueva Legislación S.A.S. Editores.
- Gomez V., M. (2004). Una evaluacion del en foque de las Normas Internacionales de informacion financiera desde la teoria de la contabilidad y el control. 115.
- Guajardo, G. (2004). *Fundamentos de Contabilidad*. Mexico D.F.: Mc Graw Hill interamericana.
- Hilton, C. y. (26 de Febrero de 2015). <http://myslide.es/documents/hilton-cartagena-y-su-historia.html>. Obtenido de <http://myslide.es/documents/hilton-cartagena-y-su-historia.html>
- Hoerngren, C., Sumden, G., & Eliot, J. (2000). *Introducción a la Contabilidad Financiera - Septima Edición*. México D.F.: Prentice Hall Editorial.
- Horgren, C., Walter, H., & Bamber, L. (2003). *Contabilidad Quinta Edición*. Mexico D.F.: Pearson Prentice Hall .
- Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF. (2012). *NIIF*. Londres.
- Instituto Tecnológico de Monterrey. (2008). *Proyecciones financieras*. Moterrey: Tecnológico de Moterrey.
- Larroumet, C. (1999). *Teoría General del Contrato*. Bogotá D.E.: Temis.
- Leal Perez, H. (2015). *Código de Comercio Colombiano 33a Edición*. Bogotá D.E.: Leyer.
- Leal, H. (2005). *Código de Comercio*. Bogotá: Leyer.
- Luna Restrepo, J. (2011b). Colombia: hacia la adopcción y aplicación de NIIF y su importancia. *Revista Adversia*, 5,6,7 y 8.

- Luna, J., & Muñoz, L. (Enero- Junio de 2011). Colombia: Hacia la Adopción y Aplicación de las NIIF y su Importancia. *Adversia Universidad de Antioquia-Nº8 Medellín.*, 27-30.
- Mallo, C., & Pulido, A. (2006). *Normas Internacionales de Contabilidad NIIF*. Madrid - España: Thomson Editorial.
- Mallo, C., & Pulido, A. (2006). *Normas Internacionales de Contabilidad NIIF - Segunda Edición*. España: Thomson Editores Spain.
- Marcotrigiano, Z., & Laura, A. (2011). Discusión del Concepto de "Activo" dentro del marco conceptual de las IFRS. *Actualidad Contable FACES Año 14 No 22. Enero - Junio 2011*, 72-85.
- Martienz, P. (2006). El Método del Estudio de Casos. *Pensamiento y Gestión No 20*, 174.
- Martínez Carazo, P. (2006). El Método de Estudio de Caso - Estrategia Metodologica de La Investigación Científica. *Pensamiento & Gestión*, 165-193.
- Meigs, R., Williams, J., Haka, S., & Bettner, M. (2000). *Contabilidad, la base para Decisiones Comerciales, 4a Edición*. Bogotá D.E.: Editorial Nomos S.A.
- Melich Salazar, R. (2003). El Usufructo y la Nueva Propiedad. Madrid, Portal Mayores: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/melich-usufructo-01.pdf>.
- Mendez, C. (1997). *Metodología: Guía para la elaboración de diseños de investigación en Ciencias Economicas Contables y Administrativas 2a Edición*. Bogotá: McGraw-Hill.
- Ministerio de Comercio Industria y Turismo. (27 de Diciembre de 2012). *Decreto 2706*. Bogotá.
- Ministerio de Comercio Industria y Turismo. (28 de Diciembre de 2012). *Decreto 2784*. Bogotá.
- Módulo 2: Conceptos y Principios generales. (2009). *Módulo 2: Conceptos y Principios generales*. Londres.
- Módulo uno: Pequeñas y Medianas entidades. (2009). *Módulo uno: Pequeñas y Medianas entidades*. Londres, Inglaterra.
- Moreno, K. V. (2012). *Determinar el Impacto Económico y Financiero Bajo NIIF en los Estados Financieros de la Cía. Servicios Públicos E.S.P.* Universidad Eafit: Medellín - Colombia.
- Niño Rojas, M. (2011). *Metodología de La Investigación, Diseño y Ejecución*. Bogotá D.E.: Ediciones de la U.
- Normas internacionales de información financiera. NIIF Parte A (el Marco conceptual y los requerimientos) IFRS. (2013). London United Kingdom: <http://www.ifrs.org/IFRSs/IFRS-technical-summaries/Documents/Marco%20Conceptual.pdf>.

- Ocampo Salazar, C., & Echeverría Perez, R. (2004). Armonización contable: mas alla de las Normas Internacionales de información financiera NIIF. *Contaduría Pública*, 13- 152.
- Paz Zavala, E. (2007). *Introducción a la Contaduría, Fundamentos 12a Edición*. Mexico D.F.: Thomson Editores.
- Peña Collazos, W. (2009). El Estudio de Caso Como Recurso Metodologico Apropriado a la Investigación de las Ciencias Sociales . *Revista Educación Y Desarrollo Social*, 181-195.
- PND Colombia, M. d. (2014). *PLAN SECTORIAL DE TURISMO 2014-2018*. Bogotá:
https://www.google.com.co/?gfe_rd=cr&ei=A4_QVtX6Acmw8wehxlD4BQ&gws_rd=ssl#q=PND+%E2%80%93Plan+Sectorial+de+Turismo+2014-2018.
- Portal NIC-NIIF. (2014). *Portal NIIC- NIIF*. Recuperado el 12 de OCTUBRE de 2015, de
<http://www.nicniif.org/home/iasb/cronologia-de-iasc-y-iasb.html>
- Rajadel, M., Trullas, O., & Pep, S. (2014). *Contabilidad Para Todos: Introducción al Registro Contable*. Madrid: Omnia Publisher SL.
- Ramírez Sobrino, J., Vicente Lama, M., & Molina Sánchez, H. (Enero- marzo de 2013). Influencia del proyecto de modificación de la NIC sobre arrendamiento en las inversiones inmobiliarias. *Revista Internacional Legis de contabilidad y Auditoría*, 102.
- Revista Semana. (2015). *Cartagena La Fantastica*.
http://www.semana.com/especiales/especial_cartagena/index.html#/138/.
- Rincón, C., Lasso, G., & Parrado, A. (2012). *Contabilidad Siglo XXI*. Bogotá D.E.: Ecoe Ediciones.
- Romero, Á. J. (2006). *Principios de Contabilidad - Tercera Edición*. Mexico D.F.: McGrawHill.
- Salazar, C., Salazar, E., & Marin, J. (2015). *Contabilidad Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas*. Bogotá: Legis - Información & Soluciones.
- Salazar, C., Salazar, E., & Marín, J. (2015). *Contabilidad Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas - 1a Edición*. Bogotá D.E.: Legis.
- Salazar, Z. (2015). *Turismo Impacta el PIB*. Bogotá:
<http://www.portafolio.co/economia/finanzas/turismo-impacta-pib-cartagena-indias-23334>.
- Stickney, C., Weil, R., Schipper, K., & Francis, J. (2012). *Contabilidad Financiera, Una Introducción a Conceptos, Métodos y Usos 1ra Edición*. Buenos Aires - Argentina: Cenage Learning Editorial.
- Stickney, C., Weil, R., Schipper, K., Francis, J., & Avolio, B. (2012). *Contabilidad Financiera*. Buenos Aires - Argentina: Cenage Learning Argentina.

- Suarez, J. (2007). Los Hoteles como inversión Inmobiliaria. *IESE Business School - universidad de Navarra*, 2.
- Superintendencia de Sociedades. (2014). *Guía práctica para elaborar el ESFA para Pymes*. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia.
- Tafur González, A. (2015). *Código Civil Colombiano - Edición: 34ª*. Bogotá D.E.: Leyer.
- Tafur González, A. (2015). *el Código Civil Colombiano*,. Bogotá D.E.: Leyer.
- Tua Pereda, J. (2012). Monografías sobre las normas internacionales de información financiera. 203.
- Vélez Pareja, I., & Dávila L., R. (2012). Proyecciones de los estados financieros. En *Análisis y proyección financiera* (pág. 2).
- Viloria, J. (2000). Banco de la Republica en Cartagena 1923-1929.
https://www.google.com.co/?gfe_rd=cr&ei=GRvYVrvkF7PI8AeizJ7oBg&gws_rd=ssl#q=historia+del+banco+de+la+Republica+1923-1929+joaquin+viloria+de+la+hoz.
- Yacuzzi, E. (2005). *El Estudio de Caso Como Metodología de Investigación: Teoría, Mecanismos Causales, Validación*. Buenos Aires - Argentina:
https://www.google.com.co/?gfe_rd=cr&ei=0O3QVt_0C_Ow8we3pY6ABQ&gws_rd=ssl#q=Para+emprender+con+%C3%A9xito+el+m%C3%A9todo+del++Estudio+de+Caso%2C+son+importantes+los+siguientes+factores:+a%29+la+pregunta%2C+que+desnuda+el+problema+a+resolver%2C+b%29+el+con.
- Zapata Sánchez, P. (2008). *Contabilidad General*. Mexico D.F.: McGraw-Hill Interamericana.

Anexos.

Tabla No. 1 Estadísticas Históricas del Hotel Capilla del Mar.

AÑO 2011

DETALLE	ene-11	feb-11	mar-11	abr-11	may-11	jun-11
HABITACIONES-DISPONIBLES.	6,293	5,684	6,293	6,090	6,293	6,090
HABITACIONES-OCUPADAS	4,368	4,084	4,694	3,927	3,578	3,433
TARIFA PROMEDIO	282,982	235,428	246,069	266,800	247,310	252,470
% DE OCUPACIÓN	69.41%	72%	75%	64.48%	57%	56%

DETALLE	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	nov-11
HABITACIONES-DISPONIBLES.	6,293	6,293	6,090	6,293	6,090	6,293
HABITACIONES-OCUPADAS	4,061	3,938	4,518	4,270	4,793	4,315
TARIFA PROMEDIO	243,394	236,974	240,667	251,917	246,771	258,516
% DE OCUPACIÓN	65%	63%	74%	68%	79%	69%

AÑO 2012

DETALLE	ene-12	feb-12	mar-12	abr-12	may-12	jun-12
HABITACIONES-DISPONIBLES.	6,293	5,887	6,293	6,090	6,293	6,090
HABITACIONES OCUPADAS	5,290	5,098	4,766	4,284	3,913	4,657
TARIFA PROMEDIO	297,003	244,737	251,207	292,247	261,194	235,433
% DE OCUPACIÓN	84.06%	86.60%	75.73%	70.34%	62.18%	76.47%

DETALLE	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12
HABITACIONES DISPONIBLES.	6,293	6,293	6,090	6,293	6,090	6,293
HABITACIONES OCUPADAS	4,147	4,609	4,504	4,315	4,158	4,165
TARIFA PROMEDIO	251,967	258,373	255,200	270,172	259,384	277,356
% DE OCUPACIÓN	65.90%	73.24%	73.96%	68.57%	68.28%	66.18%

AÑO 2013

DETALLE	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

HABITACIONES DISPONIBLES.	6,293	5,684	6293	6,090	6,293	6,090
HABITACIONES OCUPADAS	4,653	4,334	3,829	3,622	4,110	3,602
TARIFA PROMEDIO	301,219	247,923	262,677	243,440	256,280	258,338
% DE OCUPACIÓN	73.94%	76.25%	60.85%	59.47%	65.31%	59.15%

DETALLE	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13
HABITACIONES DISPONIBLES.	6,293	6,293	6,090	6,293	6,090	6,293
HABITACIONES OCUPADAS	3,805	4,650	4,131	4,523	4,198	3,903
TARIFA PROMEDIO	257,590	246,236	251,851	250,151	237,002	258,513
% DE OCUPACIÓN	60.46%	73.89%	67.83%	71.87%	68.93%	62.02%

AÑO 2014

DETALLE	ene-14	feb-14	mar-14	abr-14	may-14	jun-14
HABITACIONES DISPONIBLES.	6,293	5,684	6293	6090	6293	6090
HABITACIONES OCUPADAS	4,733	4,123	4,556	3,819	3,722	3,348
TARIFA PROMEDIO	\$ 288,569	\$ 247,920	\$ 248,391	\$ 249,882	\$ 233,207	\$ 236,813
% DE OCUPACIÓN	75.21%	72.54%	72.40%	62.71%	59.15%	54.98%

DETALLE	jul-14	ago-14	sep-14	oct-14	nov-14	dic-14
HABITACIONES DISPONIBLES.	6293	6293	6090	6293	6090	6293
HABITACIONES OCUPADAS	4,082	4,006	4,381	4,846	4,411	4,148
TARIFA PROMEDIO	\$ 241,470	\$ 245,172	\$ 235,181	\$ 243,903	\$ 251,155	\$ 276,986
% DE OCUPACIÓN	64.87%	63.66%	71.94%	77.01%	72.43%	65.91%

AÑO 2015

DETALLE	ene-15	feb-15	mar-15	abr-15	may-15	jun-15
HABITACIONES	6,293.00	5,684.00	6,293.00	6,090.00	6,293	6,090

DISPONIBLES.						
HABITACIONES OCUPADAS	4,447	4,625	4,616	4,136	4,502	3,895
TARIFA PROMEDIO	\$ 318,746	\$ 264,193	\$ 266,523	\$ 262,044	\$ 244,977	\$ 250,760
% DE OCUPACIÓN	70.67%	81.37%	73.35%	67.91%	71.54%	63.96%

DETALLE	jul-15	ago-15	sep-15
HABITACIONES DISPONIBLES.	6,293	6,293	6,090
HABITACIONES OCUPADAS	3,975	4,416	4,331
TARIFA PROMEDIO	\$ 262,755	\$ 262,620	\$ 269,389
% DE OCUPACIÓN	63.17%	70.17%	71.12%

Tabla No. 2.
CUADRO COMPARATIVO ESTADÍSTICAS HOTELERAS
Compara la Ocupación del Hotel Capilla con el Promedio Nacional

AÑO	OCUPACIÓN PROMEDIO ANUAL HOTEL CAPILLA DEL MAR (i)	OCUPACIÓN PROMEDIO ANUAL NACIONAL (ii)
2011	67.45%	52.00%
2012	72.55%	53.80%
2013	66.62%	52.70%
2014	67.72%	52.70%
2015	70.27%	53.60%

(i) - Fuente: Hotel Capilla del Mar

(ii) - Fuente: Dane.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN HOTELERA POR REGIONES - AÑO

Tabla No 3 2014 (Cotelco, 2014)

	Antioquia	Atlántico	Barrancabermeja	Bogotá	Boyacá	Caldas
Jan-14	58.30%	50.59%	44.30%	46.83%	46.78%	47.78%
feb-14	51.90%	59.24%	51.06%	64.24%	37.39%	45.35%
mar-14	56.81%	53.47%	47.00%	59.10%	33.68%	45.64%
Apr-14	62.42%	57.40%	50.01%	53.35%	40.69%	49.10%
may-14	58.90%	63.31%	49.48%	60.15%	28.51%	38.40%
jun-14	51.31%	54.63%	41.33%	55.48%	38.88%	49.51%
jul-14	59.40%	62.35%	53.95%	58.84%	42.42%	44.12%
Aug-14	68.67%	59.37%	49.05%	58.40%	40.28%	53.06%
sep-14	61.35%	64.97%	50.94%	63.16%	38.65%	49.66%
oct-14	64.21%	67.26%	58.77%	67.36%	42.31%	53.80%
nov-14	69.11%	66.03%	60.59%	65.89%	43.84%	47.25%
Dec-14	64.58%	48.73%	53.39%	44.25%	48.12%	37.40%
Acumulado 2014	60.75%	58.59%	49.55%	58.04%	40.02%	46.78%

PORCENTAJE DE OCUPACION HOTELERA POR REGIONES - AÑO

2014 (Cotelco, 2014)

	Caquetá	Cartagena	Cauca	Cesar	Cundinamarca	Huila
Jan-14	18.10%	64.59%	45.70%	58.95%	47.16%	32.52%
feb-14	44.24%	54.99%	24.53%	58.42%	25.44%	34.64%
mar-14	33.75%	63.43%	36.54%	62.03%	46.87%	23.85%
Apr-14	42.04%	53.91%	37.21%	59.44%	41.90%	29.22%
may-14	40.76%	46.83%	10.51%	66.39%	33.60%	31.99%
jun-14	46.86%	40.34%	38.81%	55.38%	42.53%	ND
jul-14	43.64%	48.02%	35.75%	61.42%	31.80%	41.23%
Aug-14	43.64%	49.73%	25.27%	56.66%	33.09%	47.57%
sep-14	53.29%	47.98%	41.89%	62.27%	30.33%	70.27%
oct-14	44.21%	56.99%	31.79%	74.35%	32.77%	56.66%
nov-14	47.99%	53.40%	31.58%	78.14%	36.19%	ND
Dec-14	34.00%	47.39%	26.17%	55.31%	32.54%	28.55%
Acumulado 2014	40.62%	51.92%	33.74%	62.58%	35.65%	37.93%

**PORCENTAJE DE OCUPACIÓN HOTELERA POR REGIONES - AÑO
2014 (Cotelco, 2014)**

	Magdalena	Meta	Nariño	Norte de Santander	Quindío	Risaralda
Jan-14	54.55%	45.15%	43.32%	29.18%	50.27%	39.07%
feb-14	62.28%	44.07%	54.76%	35.74%	28.07%	41.85%
mar-14	42.47%	54.99%	31.75%	32.41%	33.83%	43.51%
Apr-14	43.68%	43.48%	32.13%	30.97%	38.46%	47.36%
may-14	39.18%	48.96%	52.94%	34.20%	24.73%	46.49%
jun-14	44.46%	44.08%	52.55%	32.73%	34.43%	47.01%
jul-14	47.05%	46.35%	55.10%	38.64%	41.49%	46.62%
Aug-14	49.84%	58.56%	45.77%	41.86%	35.48%	49.67%
sep-14	38.87%	55.21%	55.95%	44.53%	32.97%	43.38%
oct-14	46.19%	55.47%	52.57%	47.36%	39.68%	44.48%
nov-14	54.05%	61.28%	50.30%	45.47%	41.56%	55.08%
Dec-14	44.36%	35.00%	39.03%	41.65%	43.00%	38.31%
Acumulado 2014	46.70%	48.23%	45.73%	37.15%	37.29%	44.90%

**PORCENTAJE DE OCUPACION HOTELERA POR REGIONES - AÑO
2014 (Cotelco, 2014)**

	San Andrés, Islas	Santander	Sucre	Tolima	Valle del Cauca	Resto del País
Jan-14	73.37%	50.52%	37.86%	63.46%	42.95%	40.73%
feb-14	77.92%	42.46%	48.55%	37.58%	47.21%	63.39%
mar-14	69.06%	42.86%	41.33%	34.57%	44.31%	54.14%
Apr-14	47.25%	42.24%	38.45%	44.95%	42.83%	63.06%
may-14	48.10%	31.85%	41.59%	36.14%	37.09%	38.71%
jun-14	58.62%	37.61%	44.50%	47.40%	43.30%	53.73%
jul-14	69.30%	41.97%	47.19%	44.07%	41.49%	44.22%
Aug-14	74.16%	42.41%	43.92%	43.94%	48.51%	58.03%
sep-14	65.77%	43.78%	47.82%	39.31%	43.22%	54.60%
oct-14	62.81%	44.69%	48.71%	46.86%	49.23%	44.49%
nov-14	70.89%	47.83%	55.68%	48.19%	50.92%	57.10%
Dec-14	75.94%	42.75%	38.62%	54.84%	41.51%	30.43%
Acumulado 2014	66.25%	41.97%	44.58%	45.23%	44.83%	53.72%

Tabla No 4 **TARIFA PROMEDIO HOTELERA POR REGIONES -** (Cotelco, AÑO 2014 2014)

	Antioquia	Atlántico	B/meja	Bogotá	Boyacá	Caldas
Jan-14	\$ 158,296	\$ 137,785	\$ 157,392	\$ 237,995	\$ 234,897	\$ 138,150
feb-14	\$ 158,755	\$ 211,316	\$ 145,039	\$ 250,413	\$ 186,189	\$ 123,566
mar-14	\$ 163,094	\$ 209,703	\$ 148,419	\$ 248,799	\$ 196,639	\$ 131,833
Apr-14	\$ 176,142	\$ 174,082	\$ 139,953	\$ 239,983	\$ 214,180	\$ 120,917
may-14	\$ 163,543	\$ 165,932	\$ 133,076	\$ 244,719	\$ 166,150	\$ 121,887
jun-14	\$ 157,428	\$ 153,236	\$ 136,484	\$ 236,709	\$ 219,800	\$ 133,073
jul-14	\$ 169,673	\$ 172,916	\$ 136,380	\$ 237,091	\$ 196,802	\$ 125,311
Aug-14	\$ 169,026	\$ 173,037	\$ 130,874	\$ 235,447	\$ 178,069	\$ 117,189
sep-14	\$ 162,247	\$ 181,582	\$ 136,845	\$ 239,390	\$ 165,369	\$ 116,328
oct-14	\$ 153,960	\$ 177,697	\$ 113,730	\$ 245,911	\$ 186,585	\$ 116,472
nov-14	\$ 172,939	\$ 180,468	\$ 126,014	\$ 242,500	\$ 200,489	\$ 111,291
Dec-14	\$ 169,203	\$ 159,387	\$ 183,493	\$ 234,290	\$ 222,308	\$ 118,520
Acumulado 2014	\$ 164,978	\$ 173,070	\$ 138,907	\$ 241,460	\$ 198,759	\$ 122,887

TARIFA PROMEDIO HOTELERA POR REGIONES
- AÑO 2014

(Cotelco, 2014)

	Caquetá	Cartagena	Cauca	Cesar	C/marca	Huila
Jan-14	\$ 105,607	\$ 363,479	\$ 155,936	\$ 143,563	\$ 126,283	\$ 149,743
feb-14	\$ 87,768	\$ 309,942	\$ 105,503	\$ 148,638	\$ 117,779	\$ 128,227
mar-14	\$ 100,988	\$ 333,801	\$ 53,448	\$ 130,931	\$ 109,732	\$ 152,704
Apr-14	\$ 91,531	\$ 340,658	\$ 121,557	\$ 197,544	\$ 123,333	\$ 168,966
may-14	\$ 78,336	\$ 329,176	\$ 79,982	\$ 224,135	\$ 118,762	\$ 141,605
jun-14	\$ 138,014	\$ 310,107	\$ 67,683	\$ 146,088	\$ 134,045	ND
jul-14	\$ 101,302	\$ 309,952	\$ 99,890	\$ 147,152	\$ 129,132	\$ 132,780
Aug-14	\$ 100,088	\$ 311,059	\$ 69,329	\$ 153,181	\$ 119,160	\$ 138,505
sep-14	\$ 91,425	\$ 291,181	\$ 59,402	\$ 147,806	\$ 109,709	\$ 137,140
oct-14	\$ 103,094	\$ 298,655	\$ 67,255	\$ 143,876	\$ 122,780	\$ 124,719
nov-14	\$ 96,232	\$ 320,741	\$ 81,355	\$ 135,527	\$ 121,937	ND
Dec-14	\$ 117,888	\$ 392,375	\$ 105,349	\$ 149,818	\$ 128,481	\$ 134,414
Acumulado 2014	\$ 100,748	\$ 325,660	\$ 85,797	\$ 155,707	\$ 122,680	\$ 139,964

TARIFA PROMEDIO HOTELERA POR REGIONES (Cotelco,
- AÑO 2014 2014)

	Magdalena	Meta	Nariño	N. S/der	Quindío	Risaralda
Jan-14	\$ 289,368	\$ 145,976	\$ 116,813	\$ 115,976	\$ 237,262	\$ 157,731
feb-14	\$ 175,368	\$ 155,033	\$ 122,486	\$ 112,446	\$ 188,073	\$ 150,714
mar-14	\$ 221,390	\$ 123,782	\$ 145,497	\$ 127,781	\$ 203,579	\$ 151,903
Apr-14	\$ 259,734	\$ 124,614	\$ 125,100	\$ 113,531	\$ 242,283	\$ 152,743
may-14	\$ 206,028	\$ 142,455	\$ 181,663	\$ 117,450	\$ 192,450	\$ 162,493
jun-14	\$ 213,964	\$ 146,275	\$ 111,825	\$ 120,711	\$ 177,878	\$ 148,873
jul-14	\$ 247,386	\$ 123,143	\$ 142,815	\$ 132,401	\$ 196,497	\$ 157,519
Aug-14	\$ 245,323	\$ 125,035	\$ 125,755	\$ 131,506	\$ 210,150	\$ 154,107
sep-14	\$ 211,346	\$ 137,471	\$ 141,761	\$ 130,414	\$ 154,165	\$ 147,717
oct-14	\$ 197,050	\$ 142,761	\$ 132,717	\$ 128,083	\$ 202,332	\$ 147,534
nov-14	\$ 219,179	\$ 114,252	\$ 140,807	\$ 120,005	\$ 50,618	\$ 150,465
Dec-14	\$ 269,863	\$ 168,885	\$ 129,256	\$ 127,480	\$ 227,192	\$ 132,580
Acumulado 2014	\$ 232,781	\$ 138,102	\$ 135,346	\$ 123,099	\$ 192,743	\$ 151,796

TARIFA PROMEDIO HOTELERA POR REGIONES - (Cotelco,
AÑO 2014 2014)

	San Andrés	Santander	Sucre	Tolima	V. Cauca	Nacional
Jan-14	\$ 271,688	\$ 121,851	\$ 125,337	\$ 187,786	\$ 146,246	\$ 80,729
feb-14	\$ 191,558	\$ 138,985	\$ 122,248	\$ 151,764	\$ 164,199	\$ 109,297
mar-14	\$ 193,742	\$ 149,376	\$ 126,205	\$ 158,374	\$ 157,309	\$ 105,873
Apr-14	\$ 238,676	\$ 155,104	\$ 127,962	\$ 172,902	\$ 159,429	\$ 97,372
may-14	\$ 159,053	\$ 172,185	\$ 135,077	\$ 140,465	\$ 137,205	\$ 105,157
jun-14	\$ 118,872	\$ 150,174	\$ 137,346	\$ 162,046	\$ 119,726	\$ 107,721
jul-14	\$ 185,982	\$ 128,915	\$ 124,705	\$ 178,048	\$ 188,761	\$ 109,363
Aug-14	\$ 180,950	\$ 130,566	\$ 121,478	\$ 142,351	\$ 155,322	\$ 123,905
sep-14	\$ 156,013	\$ 129,584	\$ 121,402	\$ 141,880	\$ 149,209	\$ 118,849
oct-14	\$ 213,386	\$ 132,317	\$ 114,829	\$ 151,340	\$ 155,203	\$ 116,656
nov-14	\$ 213,725	\$ 167,523	\$ 127,467	\$ 157,546	\$ 155,731	\$ 83,176
Dec-14	\$ 218,958	\$ 154,042	\$ 126,035	\$ 172,924	\$ 156,443	\$ 118,940
Acumulado 2014	\$ 196,871	\$ 145,392	\$ 125,468	\$ 162,611	\$ 154,489	\$ 107,021

TABLA No 5. Proyecciones a 10 años de Índices de Ocupación, Tarifa Promedia, e Ingresos de Alojamiento del Operador Hotelero Intucaribe Ltda.

HOTEL CAPILLA DEL MAR
OPERADOR INTUCARIBE LTDA
PROYECCIONES DE INDICADORES OPERATIVOS
Cifras Expresadas en millones de pesos

	año 2011	año 2012	año 2013	año 2014	año 2015	tendencia
Porcentaje Ocupación	67.45%	72.55%	66.62%	67.72%	73.00%	68.21%
Tarifa Promedio	0.251	0.263	0.256	0.250	0.287	0.287
Disponibilidad de habitaciones – anual	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095
Habitaciones Ocupadas	49,977	53,756	49,362	50,177	54,089	50,543
Ingresos de Alojamiento	12,533	14,130	12,633	12,539	15,518	

HOTEL CAPILLA DEL MAR
OPERADOR INTUCARIBE LTDA
PROYECCIONES INDICADORES OPERATIVOS
Cifras expresadas en millones de Pesos

	año 2016	año 2017	año 2018	año 2019	año 2020	año 2021	año 2022	Año 2023	año 2024	año 2025
Porcentaje Ocupación	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%
Tarifa Promedio	0.295	0.304	0.313	0.323	0.333	0.343	0.353	0.374	0.374	0.386
Disponibilidad de habitaciones - anual	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095
Habitaciones Ocupadas	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867	51,867
Ingresos de alojamiento	15,326	15,786	16,260	16,748	17,250	17,767	18,300	18,849	19,415	19,997

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Anexo No 7. Estado de resultado integral. Proyectado (Reconocimiento de los Activos propios del Operador Hotelero).

[illegible]

Anexo No 9. Apartes del Reglamento - Copropiedad Hotel Capilla del Mar.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD HOTEL CAPILLA DEL MAR.

Artículo 1o: *De acuerdo a lo dispuesto en la ley 182 de 1948 y el Decreto reglamentario 1355 de 1959, se constituye una comunidad de propietarios de los apartamentos, locales de negocios, cafeterías, restaurantes, lavandería, entre otros.*

Artículo 2º: *en este reglamento se contienen no solo las normas referentes a la administración de la copropiedad total del inmueble, sino también las normas particulares relativas al manejo de la “comunidad hotelera” que constituyen los propietarios de los apartamentos de habitación, además de los propietarios de locales comerciales que convengan en participar de dicha comunidad, y que tendrá también bajo la administración de INTUCARIBE LIMITADA, como finalidad primordial explotar comercialmente el ramo de hotelería en el edificio “CAPILLA DEL MAR”.*

Artículos del 4º al 7º, *contienen las áreas y linderos de cada uno de los apartamentos de la Copropiedad del “Edificio Apartahotel Capilla del Mar”.*

Artículo 8º: *El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al área del piso o departamento de su dominio. Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o unidad.*

Artículo 9º: *Cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo sobre el espacio delimitado del apartamento o local que adquiriera, y además, el derecho de disfrutar y usar adecuadamente de los elementos o bienes comunes tales como el suelo, vuelo, cimentación, pisos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres, pues es propietario de tales zonas comunes, conjuntamente con los demás dueños de habitaciones o departamentos.*

Artículo 10º. : *Las habitaciones o apartamentos que componen el edificio, sólo podrán destinarse a habitaciones de hotel, los locales comerciales podrán ser ocupados para el destino que fije INTUCARIBE LTDA habida consideración de las necesidades y conveniencias de la organización hotelera y ese destino no podrá ser variado a menos que medie expreso consentimiento de dicha sociedad. De la misma manera corresponderá a INTUCARIBE LTDA la vigilancia e inspección de todos los establecimientos de comercio que se instalen en el edificio, a fin de garantizar que el servicio ofrecido en tales establecimientos corresponda efectivamente a la categoría del hotel y se ciña a las tarifas que hayan sido fijadas en atención a esa categoría por organismos oficiales.*

Artículo 11º: *En los apartamentos destinados para habitación, no podrán instalarse comercios o industrias ni el ejercicio de profesiones liberales. Tampoco podrán instalarse almacenes, depósitos, laboratorios, escuelas y, en general, usar los apartamentos en forma distinta a lo expuesto. Se prohíbe tener animales dentro del Edificio y de los apartamentos.*

Artículo 12º: *Todo cambio o modificación de los elementos arquitectónicos, instalaciones, servicios o elementos decorativos de los apartamentos de habitación o*

locales comerciales podrá realizarse sólo con el lleno de los siguientes requisitos: (a) que no se altere la solidez o seguridad del Edificio; (b) que no se perjudiquen los derechos de otros propietarios; y (c) que INTUCARIBE LTDA dé expresa aprobación escrita a las modificaciones o cambios.

En caso de contravención a lo anteriormente dispuesto queda el administrador del edificio facultado para tomar las medidas necesarias a fin de restablecer el apartamento a su estado primitivo, a costas del copropietario contraventor.

Artículo 13º: *Se reputarán como gastos fijos y obligatorios, a cargo de todos los copropietarios del edificio, que satisfarán en proporción a su cuota respectiva en la comunidad del edificio, todos los que sean necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y, especialmente, los referentes a remuneración del administrador del edificio, sueldos y prestaciones sociales de empleados y servidores, conservación y reparación de bienes comunes, primas de seguro contra incendio y seguro contra daños de ascensor y otros seguros que se tomen, y en general los comprendidos en el artículo 5º de la Ley 182 de 1948.*

Artículo 14º: *Cada propietario contribuirá a las expensas necesarias de la administración, conservación y reparación de los bienes de la copropiedad del edificio y al pago de las primas de seguros que contraten y de servicios comunes en proporción al índice que el área de su apartamento represente dentro del área total de la copropiedad.*

Las unidades o departamentos ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir a los gastos de mantenimiento, conservación, reparación y seguros de ascensores o escaleras, pues no se reputan dueños de tales bienes.

Artículo 15º: *Los gastos referentes al sostenimiento y mantenimiento del establecimiento hotelero propiamente dicho serán cubiertos, a prorrata de sus respectivas áreas, exclusivamente por los integrantes de la comunidad hotelera que, paralela a la comunidad propietaria del edificio, se crea para efectos de explotación del establecimiento hotelero. Dicha comunidad estará integrada por los propietarios de apartamentos de habitación y además por los propietarios de locales comerciales (restaurantes, casinos, bares, piscinas, saunas, parqueaderos, cafeterías, etc.) que expresamente convengan en integrar la comunidad.*

La comunidad hotelera será representada y administrada por INTUCARIBE LIMITADA en todas las ventas de unidades del edificio se obliga a estipular expresamente que dicha venta se hace condicionada a que el bien se mantenga incorporado al conjunto hotelero, sin que le sea permitido al adquirente darle destinación o uso que menoscabe la empresa común, y señalará en la respectiva escritura pública de venta los términos que como reglamento de la comunidad hotelera se hayan establecido y que sean de obligatoria observancia para el comprador.

INTUCARIBE LIMITADA en todas las ventas de unidades del edificio se obliga a estipular expresamente que dicha venta se hace condicionada a que el bien se mantenga incorporado al conjunto hotelero, sin que le sea permitido al adquirente darle destinación o uso que menoscabe la empresa común, y señalará en la respectiva escritura pública de

venta los términos que como reglamento de la comunidad hotelera se hayan establecido y que sean de obligatoria observancia para el comprador.

Artículo 16º: *Son derechos de los copropietarios:*

- a) Servirse, a su arbitrio, de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.*
- b) Disponer del bien, sin perjuicio de los derechos concedidos en favor de INTUCARIBE LIMITADA; y,*
- c) Apremiar a la administración del edificio para que proceda a realizar las obras de conservación o reparación de los bienes comunes que sean necesarias y, en caso de extrema urgencia, ejecutarlas por su cuenta, pudiendo exigir posteriormente a los demás propietarios el reintegro de las cuotas que les correspondan en los gastos comprobados.*

Artículo 17º: *Son obligaciones de los copropietarios:*

- a) Pagar las cuotas que les correspondan en los gastos comunes y sufragar los particulares que graven cada departamento o unidad.*
- b) Conservar en el mejor estado posible y usar conveniente y adecuadamente los bienes comunes, de los cuales podrán servirse a su libre arbitrio, siempre que no perturben ni dificulten en forma alguna el uso legítimo que los demás propietarios puedan hacer de los mismos, según su destino ordinario.*
- c) Permitir el acceso de personas debidamente autorizadas por la Administración a su apartamento o unidad cuando se requiera para efectos de la conservación o reparación de los bienes y elementos comunes y del cumplimiento de este reglamento; y,*

- d) *Dar fiel y estricto cumplimiento a este reglamento, a las determinaciones de la Asamblea General de Copropietarios, a las órdenes que en el ejercicio de sus funciones imparta el administrador del edificio y a las disposiciones contenidas en leyes o decretos sobre la materia.*

Artículo 18º: *Se prohíbe a los copropietarios:*

- a) *Sostener en las paredes, pisos o techos comunes pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos en los mismos, así como ejecutar cualquier otro acto que ponga o sea susceptible de poner en peligro la solidez o la seguridad de dichos elementos.*
- b) *Obstruir las puertas, pasillos, corredores, vestíbulos, escaleras, ascensores y demás elementos que sirvan para la locomoción o circulación, dificultando en cualquier forma o de cualquier manera el libre tránsito, acceso o permanencia de las demás personas.*
- c) *Usar los servicios, zonas o elementos comunes como lugares de reuniones o destinarlos a cualquier objeto que los torne incómodos, o emplearlos para instalar en ellos venta, negocio o almacenamiento de cosas o mercancías.*
- d) *Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, el sosiego y la paz de los demás propietarios o vecinos, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio.*
- e) *Mantener o guardar sustancias corrosivas, inflamables o húmedas o que despidan emanaciones nauseabundas o pestilentes o nocivas, que puedan menoscabar o dañar en forma alguna la estructura de los apartamentos o pisos, o que por ser explosivas pongan en peligro la construcción o estructura del edificio.*

- f) *Exhibir o colgar ropa, alfombras y otros elementos en las ventanas, balcones o patios de los apartamentos o unidades y en las áreas de propiedad común, como escaleras, corredores, pasillos, etc. que no hayan sido destinados para tal fin.*
- g) *Comprometer el buen nombre del edificio y la tranquilidad de sus moradores usando, alquilando o traspasando sus derechos para permitir establecimientos contrarios al destino del edificio, a la ley o a las buenas costumbres. Y*
- h) *Pintar, mudar o alterar en forma alguna y aisladamente la parte externa de las fachadas del edificio.*

Artículo 19º: *INTUCARIBE LIMITADA asume, mientras perdure dicha sociedad, la administración del condominio de propiedad horizontal así como el manejo y la administración de la comunidad hotelera. Además, designará la persona que cumplirá las funciones de secretario de la Junta de Copropietarios, reservándose ésta el derecho de exigir su cambio cuando lo estime conveniente. Los propietarios elegirán entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de la comunidad, judicial o extrajudicialmente, en todos los asuntos que le interesen y será además el vocero de los copropietarios ante INTUCARIBE LIMITADA y ante la administración del Hotel.*

Artículo 20º : *Sin perjuicio de las funciones señaladas en la ley a la Junta de Copropietarios, corresponde a INTUCARIBE LTDA.*

- a) *Administrar el condominio.*
- b) *Contratar los seguros legalmente obligatorios y los que adicionalmente ordene la junta de copropietarios.*

- c) Contratar el personal necesario para la vigilancia, conservación y mantenimiento del edificio objeto de la comunidad.*
- d) Llevar la contabilidad sobre ingresos y egresos de la comunidad, registrar las operaciones que realice e informar anualmente a la Asamblea General de Copropietarios así como presentar anualmente a dicha Asamblea un presupuesto detallado y ajustado al plan de gastos previsibles, proponiendo los medios para hacer frente a los mismos y a las obras extraordinarias o mejoras que sean necesarias.*
- e) Contratar el suministro de los servicios comunes. y*
- f) Todas las demás que la ley o los reglamentos atribuyen al administrador del condominio.*

Artículo 21º: *Todos los propietarios de unidades habitacionales así como los propietarios de locales destinados a negocios (cafeterías, bares, restaurantes, casinos, piscinas, saunas, parqueaderos, etc.) confieren a INTUCARIBE LIMITADA, mientras la sociedad perdure, los siguientes derechos sobre las respectivas unidades o departamentos y en relación con la explotación de los mismos:*

- a) El derecho a disponer del uso o usufructo de las respectivas unidades o departamentos y en consecuencia podrá arrendarlos o dar en concesión los negocios que puedan instalarse en los denominados locales comerciales o sea áreas destinadas a establecimientos de comercio.*
- b) El derecho a fijar las tarifas o precios de los servicios que se ofrezcan, con sujeción a las normas que al respecto el gobierno dicte.*

- c) *El derecho a efectuar, por cuenta y con cargo del copropietario, y tomando para ello los productos que el copropietario deba percibir como consecuencia de la explotación de la respectiva unidad o departamento, los pagos correspondientes a cuotas mensuales de amortización de préstamos hipotecarios contraídos para pagar el precio de la unidad o departamento integrante del condominio, cuotas de mantenimiento de la comunidad, cuotas extraordinarias por concepto de conservación y mantenimiento de la comunidad, cuotas por campañas publicitarias o de propaganda que se realicen en beneficio del establecimiento hotelero tanto dentro como fuera del país y, en general, toda expensa o cuota que se ocasione por necesidades de mantenimiento y conservación del inmueble, sus instalaciones o elementos de servicio.*
- d) *A realizar toda clase de actos y contratos necesarios para poner en marcha y mantener en buen funcionamiento el establecimiento hotelero.*
- e) *A efectuar los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que graven el inmueble o sus unidades o departamentos.*
- f) *A contratar el personal que fuere necesario para la buena marcha del establecimiento hotelero.*
- g) *A explotar los elementos de la comunidad, susceptibles de serlo comercialmente.*
- h) *A explotar el establecimiento hotelero directamente o mediante contrato celebrado con firma especializada en administración hotelera.*
- i) *A efectuar y contratar todas las reparaciones que exija la respectiva unidad o departamento así como su mobiliario, instalaciones, elementos decorativos, etc., a introducir las mejoras que estime indispensables así como las refacciones necesarias y a sustituir los elementos de servicio, a fin de asegurar que el establecimiento hotelero no desmejore en categoría y nivel de servicio ofrecido al público.*

- j) *A proveer todo lo necesario para la limpieza y aseo de unidades o departamentos y elementos comunes. Y*
- k) *A realizar todos los actos, contratos u operaciones que estén dentro del giro del establecimiento hotelero y que procuren el éxito del mismo.*

La enumeración contenida en este artículo no es taxativa o limitativa sino primordialmente enunciativa o ilustrativa.

Artículo 22º: *Por el uso del nombre, organización, servicios y sistemas de la sociedad INTUCARIBE LIMITADA, percibirá dicha sociedad un diez por ciento (10%) de los ingresos brutos que se obtengan por el alquiler de los apartamentos, de los locales de negocios, cafetería, restaurantes, lavandería, parqueaderos, bares y demás negocios de explotación si se establecieren o se dieran en alquiler o concesión.*

Artículo 23º: *INTUCARIBE LIMITADA prorrateará, en atención al área de cada unidad o departamento integrante de la comunidad hotelera, los rendimientos líquidos que se obtengan de la explotación del establecimiento hotelero. Los rendimientos dichos se liquidarán mensualmente y el pago efectivo al copropietario se hará al término de cada anualidad. En caso de resultar saldos en contra del copropietario éste se obliga a pagar tales saldos dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que se le notifique la liquidación anual y en caso de mora abonará intereses iguales a los que por concepto de mora estén cobrando los bancos comerciales. La notificación se entenderá surtida con el envío de la cuenta en carta dirigida a la dirección registrada por el copropietario.*

Artículo 24º: INTUCARIBE LIMITADA dictará el reglamento conforme al cual se gobernará el establecimiento hotelero y fijará las condiciones preferenciales que para su ocupación se establezcan en favor de los copropietarios. **Todos los copropietarios adhieren de antemano y aceptan tal reglamento.**

Artículo 25º: El usufructo que se otorga a INTUCARIBE LIMITADA sobre las unidades o departamentos (sean locales comerciales o apartamentos de habitación) durará por todo el tiempo de existencia de dicha sociedad, pero ésta podrá cederlo libremente en cualquier tiempo a una sociedad especializada en el manejo y administración hoteleros y de reconocida idoneidad y solvencia.

Artículo 26º: Todos los nombres comerciales que se utilicen como distintivos de los establecimientos de comercio que se instalen en el EDIFICIO CAPILLA DEL MAR quedarán de propiedad de la comunidad hotelera que funcione en el mismo edificio, la cual podrá seguir con dichas denominaciones sin sufragar suma alguna a quien hubiere usado anteriormente el nombre o hubiere tenido la condición de propietario del establecimiento respectivo.

Artículo 27º: Cada propietario que no estuviere ocupando su apartamento deberá poner en conocimiento de la sociedad administradora, por lo menos con sesenta (60) días de antelación en caso de temporada de turismo y con siete (7) días de antelación en épocas normales, la fecha en que piensa ocuparlo de nuevo para que ésta pueda tenerlo a su disposición en la fecha señalada. Si pese a ello no concurriese en la fecha por él señalada, se entenderá para todos los efectos como si el apartamento desde ese día estuviese

ocupado por el titular hasta que por éste se cursen las correspondientes instrucciones. La misma presunción regirá en el caso de que, ocupándolo, se marchase sin hacer entrega de la llave a la sociedad administradora.

Artículo 28°: *El propietario que ocupe su apartamento deberá pagar el valor de todas las cuentas originadas en el uso de los servicios de lavandería, cafetería, restaurante, bar, etc. del hotel, a su presentación; el valor equivalente a la tarifa hotelera y causado por la ocupación del apartamento o habitación podrá serle cargado en cuenta para su liquidación anual. Si la permanencia excediere en el año a sesenta (60) días, continuos o discontinuos, deberá pagar el valor de la tarifa por concepto de ocupación de apartamento o habitación a su presentación, en cuanto al exceso.*

Artículo 29°: *El gobierno y dirección de la comunidad estará a cargo de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y del Administrador.*

La Asamblea General de Copropietarios estará integrada por todos los propietarios de pisos, unidades o departamentos. Los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios obligan a todos los propietarios, aún a los ausentes o renuentes. La asistencia a la Asamblea General podrá ser personal o mediante apoderados o representantes constituidos por carta dirigida al administrador.

La Asamblea General se reunirá en sesión ordinaria el primer viernes del mes de mayo de cada año, a las 17 horas, en las oficinas de la administración del edificio, con el

objeto de aprobar los presupuestos, examinar las cuentas que presente el administrador, aprobarlas o improbarlas y fijar normas sobre gastos y contribuciones.

La Asamblea General se reunirá extraordinariamente cuando fuere citada para el efecto por su presidente; cuando así lo soliciten propietarios que representen, a lo menos, el 20% de las áreas privadas del edificio o cuando la convoque el administrador. En todo caso, será válida la reunión que se haga en cualquier tiempo o en cualquier lugar si se encuentran presentes todos los propietarios de pisos, unidades o departamentos.

Artículo 30º: *La Asamblea General de Copropietarios tendrá las siguientes atribuciones:*

- a) Elegir el Presidente o representante legal de la comunidad.*
- b) Elegir el Revisor Fiscal y su suplente para períodos de un año.*
- c) Señalar remuneración al administrador del edificio.*
- d) Aprobar los presupuestos de ingresos y egresos para períodos de un año.*
- e) Aprobar la ejecución de obras de carácter extraordinario, señalar su costo y distribuir las cuotas entre los copropietarios.*
- f) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.*
- g) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
- h) Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en la ley.*
- i) Decidir, cuando fuere del caso, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, con*

observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

- j) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.*
- k) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.*
- l) Resolver sobre los asuntos que conciernan a la comunidad.*
- m) Las demás que le asignen la ley o estos estatutos.*

Artículo 31º: *El Presidente de la Asamblea General tendrá la representación legal de la comunidad mientras dure la comunidad hotelera. El cargo de presidente será ejercido a título gratuito. El Presidente será elegido para períodos de un año, pero podrá ser reelegido indefinidamente. El Presidente tendrá la vigilancia sobre todos los asuntos que conciernan a la comunidad.*

En caso de desacuerdo para elegir Presidente ejercerá el cargo el primero de los copropietarios atendiendo al orden alfabético de apellidos y en caso de identidad de apellidos se apelará al orden alfabético del nombre de pila.

Artículo 32º: *La asamblea de copropietarios será citada por quien a convoque; la citación se hará por escrito con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a aquel en que deba verificarse la reunión. La convocatoria indicara día, hora y lugar. Para que sesione válidamente. Para que sesione válidamente se requerirá la presencia de la mitad más uno de los copropietarios; en caso de faltar el representante legal de un copropietario o de sucesión líquida o comunidad, los interesados deberán designar a una persona que los*

represente. Si convocada la asamblea no sesiona válidamente por falta de quorum se ordenara en el acto una nueva citación para el día siguiente a la misma hora, con la advertencia de que hará quorum cualquier numero plural de copropietarios que concurra.

Artículo 33º: *Salvo que la ley disponga otra cosa, las resoluciones de la asamblea de copropietarios se tomaran con el voto de propietarios que representen la mitad más uno de los porcentajes que deben contribuir al pago de las expensas comunes, teniendo en cuenta que cada propietario tendrá un voto por cada piso, comunidad o departamento que posea y que ese voto tendrá un valor igual al porcentaje asignado para la contribución dicha.*